

Vedtaget den 1. september 2009

Kommuneplan 09

Rammer

Kommuneplan 09

Rammer

Om rammerne	4
Hadsten	6
Hinnerup	26
Hammel	40
Ulstrup	54
Søften	64
Thorsø	74
Foldby-Norring	82
Laurbjerg	88
Voldum	94
Hadbjerg	100
Lading	108
Landsbyer	114
Landområder	146
Fælles rammer for områder med samme anvendelse	156
Generelle rammer for særskilte emner	160



Favrskov for fremtiden

Favrskov er en ung kommune med masser af drivkraft og dynamik. Med sin placering i det østjyske bybånd fra Randers i nord til Kolding i syd ligger Favrskov Kommune centralt for en fortsat udvikling i årene fremover. Hvert år flytter flere borgere og virksomheder til kommunen, og prognoserne forudsiger, at væksten fortsætter.

Både tilflytterne og de mange borgere og virksomheder, som allerede bor i Favrskov, forventer god kommunal service. Derfor er én af Favrskov Byråds vigtigste opgaver at styre væksten, så alle får gavn af udviklingen.

Kommuneplan 09 er et af de vigtigste styringsredskaber, og derfor er det også glædeligt, at mange interesseorganisationer, erhvervslivet, brugere, borgere og kommunale medarbejdere har bidraget med input og vinkler på arbejdet med Favrskovs første kommuneplan.

Kommuneplan 09 bygger videre på planstrategiens politiske visioner for udviklingen af Favrskov. Den tager afsæt i fem gamle kommuneplaner og to regionplaner. Og den rummer byrådets langsigtede planer for udviklingen af Favrskov.

Men Kommuneplan 09 er også et dynamisk værk, som konstant vil blive testet og tilpasset virkeligheden.

I Favrskov Kommune er en del af virkeligheden, at kommunen som bosætnings- og erhvervskommune er inde i en rivende udvikling. Favrskov Kommune vil være attraktiv at bo i eller flytte til, hvad enten du er borger eller virksomhed.

Virkeligheden i Favrskov er også, at kommunen ligger i et naturskønt område med mange værdifulde naturområder, landskaber og kulturmiljøer - og områder med store mængder grundvandsressourcer lige under overfladen. Det stiller store krav til os som myndighed at planlægge udviklingen så vi også tager bedst mulig hensyn til naturressourcerne i området.

Der vil i planperioden komme både vandplaner, affaldsplaner, vejplaner, klimaplaner og en række andre planer, som både vil udfordre og spille sammen med Kommuneplan 09 for Favrskov Kommune.

Derfor er Kommuneplan 09 en dynamisk plan, som kan og skal ændres efterhånden, som vi bliver klogere. Ændringerne sker i tæt samarbejde med eksperter, interesseorganisationer og borgere. Ligesom hele forarbejdet til kommuneplanen er sket i en tæt dialog med interesserede parter.

A handwritten signature in blue ink that reads "Anders Christensen".

Anders G. Christensen
borgmester

Om rammerne

Indledning

Rammer for lokalplaner fastlægger mål, muligheder og begrænsninger for udbygning og brug af arealer i de enkelte dele af kommunen.

De indledende bybeskrivelser behandler den enkelte bys særlige forhold, værdier og udviklingspotentialer i en sammenhæng. Derefter følger i skemaform en oversigt over rammeområderne i den pågældende by.

I rammedelen finder man først kommunens hovedbyer og herefter de øvrige centerbyer. Derefter følger landsbyerne i alfabetisk rækkefølge efterfulgt af det åbne land. Til sidst finder man en række "fælles rammer" for områder af samme type og "generelle rammer" for særlige emner.

Grundlag for lokalplaner

Kommuneplanens rammer for lokalplaner er, som navnet siger, grundlaget for, hvad der kan fastlægges i de fremtidige lokalplaner i Favrskov Kommune. Når Byrådet godkender en lokalplan skal indholdet være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Byrådet skal både i lokalplanlægningen og i den løbende administration virke for, at kommuneplanen gennemføres.

Rammerne er udtryk for maksimale grænser, for eksempel for højder eller antal etager for nyt byggeri. Disse maksimale grænser kan indskrænkes i en lokalplan, hvis forholdene taler for en sådan mindre udnyttelse. Det kan være hensyn til omliggende bebyggelse eller muligheder for anlæg af parkeringspladser og friarealer.

Kommuneplanens rammer ændrer ikke status for allerede gældende byplanvedtægter og lokalplaner. Hvis der er modstrid mellem kommuneplanen og disse ældre planer, kan kommuneplanen kun håndhæves ved, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Byrådet har i særlige tilfælde mulighed for at fravige rammerne, forudsat der kun er tale om et mindre bygge- eller anlægsarbejde, der ikke medfører væsentlige ændringer af det bestående miljø. Byrådet kan også vælge at justere på rammerne ved at udarbejde kommuneplantillæg, oftest i forbindelse med en lokal-

plan. Ved væsentlige ændringer af kommuneplanen skal tillægget dog gennemgå en forudgående offentlig høring. Først herefter kan der udarbejdes en lokalplan.

Grundlag for administration

Rammerne er også grundlag for kommunens administration af bygge-, udstyknings- og zonesager i områder, hvor der ikke er lokalplaner, byplanvedtægter eller tinglyste deklarationer.

Rammerne supplerer byggeloven med regler for, hvad bygninger og arealer må bruges til, og hvor meget og hvordan der må bygges. Rammerne er vejledende for behandling af byggesager. Hvis en ansøgning om byggetilladelse strider mod rammerne, kan Byrådet dog i visse tilfælde nedlægge forbud mod byggeriet eller den ændrede anvendelse.

Rammerne består af fire dele:

1. Bybeskrivelser.
For hver af de 11 centerbyer beskrives byens særlige forhold, værdier og udviklingspotentialer i en sammenhæng.
2. Konkrete rammer for kommunens enkelte delområder. Beskrivelsen af rammeområder er det mest detaljerede niveau i kommuneplanen. Her fastlægges rammer for indholdet i lokalplaner og for behandling af bygge-, udstyknings- og zonesager. Rammernes indhold beskrives i skemaer og den geografiske afgrænsning vises på tilhørende kort.
3. Fælles rammer for områder med samme anvendelse. De fælles rammer fastlægger bestemmelser, der gælder for områder med samme type arealanvendelse, for eksempel parcelhusområder eller erhvervsområder.
4. Generelle rammer for særskilte emner. De generelle rammer gælder for udvalgte emner, for eksempel maksimal påvirkning af støj, parkering eller opholdsarealer.

Kommunen er opdelt i 13 områder

1. Hadsten by
2. Hinnerup by
3. Hammel by
4. Ulstrup by
5. Søften by
6. Thorsø by
7. Foldby-Norring by
8. Laurbjerg by
9. Voldum by
10. Hadbjerg by
11. Lading by
12. Landsbyerne
13. Landområder

Rammeområder

Hvert område er igen opdelt i rammeområder svarende til den planlagte anvendelse af området. Der er følgende typer rammeområder:

BO	- boligområde
BL	- blandet bolig- og erhvervsområde
CE	- centerområde
ER	- erhvervsområde
JO	- områder til jordbrugsparceller
LA	- landområde
LB	- landsby
OF	- offentlige formål
RE	- rekreative formål
SO	- sommerhusområde
TA	- tekniske anlæg

Hvert rammeområde har et nummer, f.eks. 1.BO.6. Det første tal viser, hvilket lokalområde rammeområdet hører under: 1 = lokalområde Hadsten. Bogstavet i rammenummeret viser områdets planlagte anvendelse: BO = boligområde. Det sidste tal i rammeområdet nummer er et løbenummer: 6-tallet viser, at det er det sjette område til boligformål i Hadsten. Et rammeområde hænger ikke altid geografisk sammen, men kan godt bestå af flere spredte områder med samme anvendelse indenfor en by.

Generelle rammer for særskilte emner

Der fastsættes generelle rammebestemmelser for følgende emner:

1. Grundvandsvenlig byudvikling - GB-områder
2. Støj
3. Parkering
4. Samlede opholdsarealer
5. Zoneændring
6. Miljøklasser
7. Butikker

1. Grundvandsvenlig byudvikling – GB-områder

Udgangspunktet for kommuneplanlægningen er, at områder med stor sårbarhed i forhold til grundvandet beskyttes for arealanvendelser, der er forbundet med risiko for forurening af grundvandet, herunder indtil videre anvendelse til byformål.

Derfor er det kun, når der foreligger en særlig planlægningsmæssig begrundelse, at Byrådet vil åbne mulighed for at inddrage arealer til byudvikling i disse områder, og da kun på særlige vilkår:

1. Der udlægges kun arealer til særligt grundvandsvenlige bymæssige anvendelser
2. Det er et vilkår, at den detaljerede planlægning sikrer en særlig sikker udformning af områdets bebyggede og ubebyggede arealer, ledningsanlæg med videre
3. Der skal sammen med lokalplanen tinglyses servitutter på arealerne til sikring af den fremtidige drift. Formålet er at undgå sprøjtegifte og anden forurening

I kommuneplanen betegnes områderne GB-områder = områder til grundvandsvenlig byudvikling. GB-områder er kun udpeget i områder, som ejes af Favrskov Kommune, eller hvor det er aftalt med den private lodsejer, at der skal tinglyses forbud mod brug af pesticider suppleret med miljøkontrakt med grundejerforeningen med aftaler om områdets fremtidige vedligeholdelse og drift.

Lokalplaner for GB-områder skal sikre at:

- områder udlagt til boligformål kun må omfatte boliger udstykket på sokkelgrunde. Der kan tillades forskellige boligformer som fritliggende huse, tæt-lave boliger og etageboliger, men der må ikke udstykkes til private haver
- områder udlagt til offentlige formål kun må omfatte typer af institutioner, som ikke udgør en risiko for forurening af grundvandet
- områder udlagt til andet formål kun må omfatte sports- og legepladser, markeds- og koncertpladser, byparker, natur- og landskabsparker med lavt plejeniveau
- placering og udformning af bebyggelse og ubebyggede områder skal ske under hensyn til at sikre grundvandet, og der må ikke anvendes byggematerialer, der kan afgive grundvandstruende stoffer
- ubebyggede arealer udlægges og drives som samlede friarealer med lavt plejeniveau, til ophold og leg eller til vej og parkering fælles for området
- der ikke etableres udendørs oplag
- veje og parkeringspladser udføres med tæt belægning og tilstrækkelige sideanlæg med afledning af regnvand og saltholdigt smeltevand til kloaknet, så der ikke sker nedsivning af forurenede regnvand i området
- belægningsmaterialer godkendes af Favrskov Kommune under hensyn til pesticidfri vedligeholdelse
- der etableres kollektiv varmforsyning.
- regnvandsbassiner etableres med en tæt membran
- der etableres en grundejerforening med medlemspligt

2. Støj

Lokalplaner skal sikre, at områder med forskellig anvendelse ikke generer hinanden med støj, rystelser, røg, lysflimmer, lugtgener og lignende. De til enhver tid foreliggende vejledninger fra Miljøstyrelsen skal som udgangspunkt overholdes ved udlæg af nye støjende områder og udlæg af nye områder med støjfølsom anvendelse.

Nye veje og støj. Ved udlæg af areal til eller anlæg af nye veje samt større vejudbygninger og trafikale ændringer tilstræbes, at overholde samme støjgrænseværdier som ved udlæg og disponering af arealer til støjfølsom anvendelse – se afsnittet "Nye byområder og støj fra veje".

I visse tilfælde vil det dog – typisk ved vejanlæg med mere i eksisterende byområder – erfaringsmæssigt ikke være teknisk muligt eller økonomisk forsvarligt fuldt ud at overholde de nævnte støjgrænser og/eller sikre at støjbelastningen i naboerområder til vejen ikke øges. I sådanne situationer tilstræbes støjgrænserne i nedenstående skema overholdt – hvor der i forhold til eksisterende støjniveauer forud for vejanlæg er fastlagt hvilke støjniveauer der tilstræbes i tilknytning til nyanlæg samt større vejudbygninger og trafikale ændringer.

Eksisterende støjniveau	Grænseværdier ved nyanlæg m.m. af veje
Mindre end 58 dB	58
58 – 63 dB	63
63 – 68 dB	68
Over 68 dB	Eksisterende niveau

Støjbestemmelser for vejtrafikstøj ved anlæg af nye veje samt større vejudbygninger og trafikale ændringer

I forbindelse med nyanlæg af veje tilstræbes yderligere, at der generelt opnås et indendørs støjniveau i støjfølsom bebyggelse svarende til Bygningsreglementets krav (eksempelvis Lden 33 dB i boligers opholds- og soverum).

Nye byområder og støj fra veje. Ved udlæg af areal til støjfølsomme anvendelser i nærheden af veje skal det sikres at det udendørs støjniveau ikke overskrider de vejledende støjgrænserne for vejtrafikstøj beskrevet i:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"

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

Den nærmere præcisering af hvor grænseværdierne skal være opfyldt defineres i detailplanlægningen (eller i enkeltogsbehandlingen) – hvorvidt de f.eks. gælder i skel eller ved facader.

Udover ovenstående gælder Bygningsreglementets krav vedrørende indendørs støjniveau. Dette betyder normalt, at der i beboelses- og opholdsrum i boliger og anden bebyggelse der anvendes til overnatning (f.eks. hoteller, pleje- og behandlingssituationer) – samt i undervisningsrum i skoler og undervisningsinstitutioner og opholdsrum i daginstitutioner – skal sikres et maksimalt indendørs støjniveau hidrørende fra vejstøj på Lden 33 dB. For kontorarbejdsrum gælder en grænseværdi på Lden 38 dB. Grænseværdierne gælder for møblerede rum med lukkede døre og vinduer, men åbne udeluftventiler.

Støj og vibrationer fra jernbaner. Ved udlæg af og disponering af areal til støjfølsomme anvendelser i nærheden af jernbaner skal det sikres, at det udendørs støjniveau ikke overskrider de vejledende støjgrænser for støj fra jernbaner beskrevet i:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og
- Tillæg til vejledning nr. 1/1997 fra juli 2007.

Der må som hovedregel ikke udlægges arealer til støjfølsom arealanvendelse i områder, der er belastet af et støjniveau (LA eq, 24h) over 59 dB(A) fra eksisterende eller planlagt jernbanetrafik. For rekreative områder i det åbne land, herunder fritidsbebyggelse er den tilsvarende grænseværdi 59 dB(A) og for hoteller, kontorer og liberale erhverv med videre i byområder 69 dB(A).

Det skal sikres, at det maksimale støjniveau fra jernbanetrafik målt som spidsværdi under passage af det mest støjende tog ikke overstiger en grænse på 85 dB(A) – og at det KB-vægtede accelerationsniveau ikke overstiger 75 dB.

For anlæg af nye baner er der ikke fastsat specifikke støjgrænseværdier. I sådanne tilfælde skal der ske en afvejning af støjhensyn og andre hensyn, der ønskes varetaget i tilknytning til det konkrete anlæg.

Undtagelser fra bestemmelser om støj fra jernbaner og veje ved udlæg af og disponering af støjfølsomme områder

I planlægningssituationer, hvor der i form af "huludfyldning" i eksisterende boligområder og områder med blandede funktioner i bymæssig bebyggelse etableres ny støjfølsom bebyggelse eller foretages boligforbedring, gælder, at de ellers normale støjbestemmelser for vej- og banestøj kan fraviges. Det gælder f.eks., hvis der i forbindelse med byfornyelse er ønske om at forny eller revitalisere bebyggelser. Hvis der er tale om byomdannelse af større områder/kvarterer som skifter anvendelse – f.eks. fra erhvervs- eller havneanvendelse til boliger eller anden støjfølsom anvendelse – vil der som hovedregel ikke være tale om fravigelser. Afklaring af om der er tale om en situation med "huludfyldning" sker i den konkrete planlægningssag.

For sådanne projekter gælder, at de kan realiseres, selvom støjniveauet fra banetrafikken eller vejtrafikken overstiger grænseværdierne angivet i følgende bekendtgørelser:

- Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"
- Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og
- Tillæg til vejledning nr. 1/1997 fra juli 2007.

I situationer med huludfyldning skal det sikres:

- at der på henholdsvis udendørsopholdsarealer i tilknytning til støjfølsom bebyggelse og på støjfølsomme bebyggelses facade, der ikke er orienteret mod støjilden opretholdes et støjniveau, der overholder de i vejledningen angivne støjgrænser
- at bygningsreglementet krav til indendørs støjniveau (med lukkede vinduer) er opfyldt.
- at generne fra støjen mindskes mest muligt, støjen skal om nødvendigt nedbringes ved hjælp af støjafskærmning (for eksempel støjvold)

Støj fra erhvervsområder. Det skal ved udlæg af nye erhvervsområder herunder industrivirksomheder, håndværksvirksomheder, bygge- og anlægsarbejder, faste anlæg til energiproduktion, idrætsanlæg og andre tilsvarende støjende erhvervsområder og nye områder med støjfølsom anvendelse sikres, at de til enhver tid gældende støjkrav i Miljøstyrelsens vejledninger for udendørs støj kan overholdes, jf.: Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 5/1984. Ekstern støj fra virksomheder – samt tillæg til vejledning nr. 5/1984 fra juli 2007. Støjgrænserne bør anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Motorsportsbaner. Ved anlæg af motorsportsbaner – og ved udlæg af arealer til støjfølsomme formål – skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som motorsportsbaner påfører omgivelserne, ikke overskrider støjgrænserne angivet i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for motorsportsbaner. Støjgrænserne bør anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Skydebaner. Ved anlæg af skydebaner – og ved udlæg af arealer til støjfølsomme formål – skal det sikres, at støjen ved den mest støjbelastede bolig – eller anden støjfølsom bebyggelse – ikke overstiger en støjbelastning/værdi, der ligger mellem 55 og 70 dB(A)"impulse". For eksisterende skydebaner kan der i særlige tilfælde tillades en støjgrænse på op til 80 dB(A)"impulse".

Støjgrænserne tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for skydeanlæg. Fastsættelse af den konkrete støjgrænse for den enkelte skydebane vil både afhænge af skydeaktiviteten og tidspunkterne for banens benyttelse.

For at sikre en hensigtsmæssig afstand til støjfølsomme områder, må skydebaneanlæg fortrinsvis placeres i det åbne land. Endvidere skal der ved overvejelser om påtænkte skydebaners placering indgå hensyn til terrænmæssige forhold og muligheder for dæmpning af støjens udbredelse.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 "Skydebaner" og vejledning nr. 2/1995 Beregning og måling af støj fra skydebaner. Støjgrænserne bør anvendes i forbindelse med vejledningens tekst.

Vindmøller. I det åbne land må støjbelastningen fra vindmøller ikke overstige støjgrænserne angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1518/2006 "Bekendtgørelse om støj fra vindmøller". Målings- og beregningsmetode af støj fra vindmøller er nærmere fastlagt i bilaget til Miljøministeriets bekendtgørelse. Inden der kan opstilles vindmølle(r) i et område, skal de forhåndsanmeldes til kommunen. Anmeldelsen skal indeholde dokumentation for, at vindmøllerne kan overholde støjgrænserne. I områder, hvor der opstilles flere vindmøller (eksempelvis i vindmølleparker), er det møllernes samlede støjbelastning, der lægges til grund for kommunens vurdering.

3. Parkering

Der skal udlægges parkeringspladser på den enkelte ejendom, således at beboere, beskæftigede, besøgende, kunder, leverandører mv. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommen.

Ved byggeri og planlægning skal minimum nedenstående parkeringskrav opfyldes. Parkeringskravene kan fraviges i enkeltstående tilfælde, hvor der foreligger særlige begrundelser for det.

- 2 p-pladser pr. bolig ved enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og tilsvarende
- Garage eller carport svarer til 1 plads
- 1,5 p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse
- 1 p-plads pr. bolig ved ungdoms- og ældreboliger
- 1 p-plads pr. 100 m² bolig i centerområder
- 1 p-plads pr. 25 m² ved butikker
- 1 p-plads pr. 50 m² ved kontorer
- 1 p-plads pr. 100 m² ved lager- og værkstedsarealer
- 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal for institutioner udstillinger og kulturformål.

Biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg (lastbil, varebiler, busser) samt påhængsvogne og sættevogne med tilladt totalvægt over 750 kg må kun parkeres i henhold til bestemmelserne i "Parkeringsvedtægt for Favrskov Kommune.

Antallet af cykelparkeringspladser skal vurderes i hvert enkelt tilfælde.

4. Samlede lege- og opholdsarealer

Der skal udlægges følgende samlede lege- og opholdsarealer:

Boligområder:

Mindst 5% af områdets areal i åben-lav boligområder.

Mindst 10% af områdets areal i tæt-lav boligområder.

Mindst 15% af områdets areal i etageboligområder.

Samlede opholdsarealer til lave boligbebyggelser og fritliggende etageboliger skal anlægges på terræn. Opholdsarealer skal være regulære arealer med en samlet størrelse, der er egnede til leg eller ophold, og de skal have rekreativ værdi. Parkeringsarealer,

adgangsarealer eller tekniske anlæg som for eksempel regnvandsbassiner indgår ikke i de fælles lege- og opholdsarealer.

Blandede områder, bymidter og centerområder: Mindst 10% af boligarealet.

Opholdsarealer til boliger skal så vidt muligt anlægges på terræn, men kan også anlægges på et overdækket eller hævet gårdareal, som tagterrasser eller i form af altaner.

5. Zoneændring

Danmark er i dag inddelt i tre zoner: Landzone, byzone og sommerhusområder. På rammekortene er med skravering vist områder, der ved lokalplanlægning skal overgå fra landzone til byzone. Hvis et nyt byområde planlægges bibeholdt i landzone, fremgår dette af bemærkningerne i de specifikke rammer. Kun en lokalplan kan overføre et område fra landzone til byzone eller sommerhusområde.

6. Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed mv. indgår i en miljøklasse alt efter, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

- Klasse 1: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.
- Klasse 2: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Generelle rammer for særskilte emner

- Klasse 3: Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsom anvendelse.
- Klasse 4: Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.
- Klasse 5: Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.
- Klasse 6: Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.
- Klasse 7: Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger o.lign:

- Klasse 1: 0 m
- Klasse 2: 20 m
- Klasse 3: 50 m
- Klasse 4: 100 m
- Klasse 5: 150 m
- Klasse 6: 300 m
- Klasse 7: 500 m

Der er ikke tale om afstandskrav, der altid skal overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af oversigten, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.

Butikker	Miljøklasse
Daglig- el udvalgsvarerbutik	1 - 3
Lavprisvarerhus	1 - 4
Supermarked o.l.	1 - 3
Butikker med værksted	
Guld-, sølvsmed, urmager o.l.	1 - 3
Møbelpolstrer o.l.	1 - 3
Pottemager o.l.	1 - 3
Reparation af AV-udstyr o.l.	1 - 3
Skomager, skrædder o.l.	1 - 3
Store specialbutikker	
Bil- el campingvognssalg o.l.	1 - 3
Byggemarked, havecenter o.l.	1 - 3
Landbrugsmaskiner	1 - 3
Hotel og restaurant	
Bar	1 - 3
Diskotek	1 - 3
Hotel	1 - 3
Restaurant	1 - 3
Klinikker	
Dyreklinik	1 - 3
Kiropraktor, terapi o.l.	1
Læge, tandlæge o.l.	1
Kontorer	
Administration, databehandling o.l.	1
Advokat, revisor o.l.	1
Arkitekt, ingeniør o.l.	1
Databehandling	1
Service	
Bedemand o.l.	1
Ejendomsmægler o.l.	1
Frisør o.l.	1 - 3
Pengeinstitut	1
Post- og telegrafvæsen	1
Rejse-, turist-, billetbureau o.l.	1
Små vaskerier, renserier o.l.	2 - 3
Benzinsalg	
Benzinsalg inkl kiosk, vaske-anlæg og værksted	2 - 4
Trykkerier	
Bogbinderi	2 - 3
Fotografisk virksomhed	2 - 3
Trykkerivirksomhed o.l.	2 - 5
Engroshandel o.lign	
Aftapning, pakning, oplag o.l.	3 - 6
Engroshandel	2 - 6
Lagervirksomhed	2 - 6
Transport	
Biludlejning	2 - 3
Busterminal, remise o.l.	4 - 5
Flytteforretning	3 - 5
Fragtmand el budcentral	3 - 5
Hyrevogette	3 - 4
Rejningsstation	2 - 5
Vognmand	3 - 5

Oplagsvirksomheder	
Affaldssortering	4 - 5
Containerplads	4 - 5
Entreprenør o.l.	4 - 5
Fyldplads	5 - 7
Garageanlæg	3 - 5
Kompostering	4 - 6
Kontrolleret losseplads	6 - 7
Omlastestation	5 - 6
Oplag	5 - 6
Plads til kørende materiel	4 - 5
Trælast	3 - 5
Værksteder	
Autoværksted	3 - 5
Bådeværft (træbåde)	3 - 5
El-installatør	2 - 3
Elektroteknik	2 - 3
Fødevarerfremstilling	3 - 4
Garmester	2 - 3
Lakering el overfladebehandling	4 - 5
Maskinværksted	2 - 6
Smedie el VVS	2 - 6
Snedker	3 - 5
Stenhugger	3 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	2 - 4
Undervognsbehandling	4 - 5
Vaskeri, renseri el farveri	3 - 4
Vulkanisering	3 - 4
Mindre industri	
Akkumulator el kabelproduktion	4 - 5
Betonblanding el -støbning	4 - 6
Bygningselementer	4 - 5
Drikkevarerfremstilling	4 - 5
Elektronik	2 - 4
Fødevarerfremstilling	3 - 6
Galvanisering el forsinking o.l.	4 - 6
Garveri	4 - 6
Glas, porcelæn el lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 5
Kabelskrot	3 - 6
Kartoffelmelsfabrik	4 - 5
Lakering el overfladebehandling	4 - 6
Maskinfabrik	2 - 5
Møbelfabrikation o.l.	4 - 5
Ophugning el nedknusning	4 - 5
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 5
Proteiner el enzymer	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler ol	4 - 5
Tagpapfremstilling	4 - 5
Tekstil- el tøjproduktion	3 - 5
Træimpregnering	4 - 5
Vaskeri, renseri, farveri	3 - 5
Vulkanisering	3 - 5
Større industri	
Akkumulator el kabelproduktion	5 - 6
Asfalt fremstilling	6 - 7
Autoophugger	5 - 7
Betonblanding og -støbning	4 - 6
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningselementer	4 - 7
Drikkevarerfremstilling	5 - 6
Elektroteknik	3 - 5

Farve, lak, lim el cellulose	6 - 7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Fødevarerfremstilling	3 - 6
Galvanisering, forzinkning o.l.	4 - 6
Garveri	5 - 6
Glas, porcelæn og lervarer	5 - 6
Gummiproduktion	4 - 6
Kabelskrot	5 - 6
Kartoffelmelsfabrik o.l.	5 - 6
Kemisk- el genetisk produktion	6 - 7
Lakering el overfladebehandling	4 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	3 - 6
Metallforarbejdning el -støbning	5 - 6
Møbelfabrikation o.l.	5 - 6
Olief- eller benzindepoter	6 - 7
Papirfremstilling	4 - 7
Ophugning el nedknusning	5 - 6
Papir- el papfremstilling	4 - 7
Plast- el skumplastfremstilling	4 - 6
Protein- el enzymfremstilling	3 - 6
Rengørings- el hygiejnemidler	5 - 6
Savværk	5 - 6
Skibsværft	5 - 6
Slakteri	5 - 6
Tagpapfremstilling	5 - 6
Teglværk	5 - 6
Tekstil- eller tøjproduktion	3 - 6
Træimpregnering	5 - 6
Vaskeri, renseri eller farveri	4 - 6
Vulkanisering	3 - 6
Særlig industri	
Asfaltfremstilling	6 - 7
Bekæmpelsesmidler og kunstgødning	6 - 7
Biogasanlæg	6 - 7
Bygningselementer	4 - 7
Cementfabrik	7
Farve, lak, lim, cellulose	6 - 7
Fiske-, bemel, blodplasma	7
Foderstoffer el kornforarbejdning	6 - 7
Gas- el benzindepoter	6 - 7
Grus, kalk- el mørtelværker	6 - 7
Kabelskrot	6 - 7
Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6 - 7
Kemisk og genetisk produktion	6 - 7
Lægemiddelfremstilling	6 - 7
Maskinfabrik	6 - 7
Metalfremstilling, -forarbejdning o.l.	6 - 7
Papir- el papfremstilling	6 - 7
Olief- og benzindepoter	6 - 7
Olief- el fedtraffinerings	7
Ophugning el nedknusning	5 - 7
Skibsværft	6 - 7
Stålvaseværk	7
Talg- el fedtsmelteri	6 - 7
Teglværk	6 - 7

7. Butikker

Butikker inden for afgrænsede bymidter:

I centerbyerne Hadsten, Hammel, Hinnerup, Ulstrup, Søften, Thorsø, Laurbjerg, Folby-Norring, Voldum-Nielstrup-Bramstrup, Hadbjerg og Lading skal butikker placeres indenfor afgrænsede bymidter. Afgrænsningerne er vist på kort i hovedstrukturens afsnit 7 om butikker.

I Hadsten, Hammel, Hinnerup og Ulstrup må butikker højst gives følgende størrelser:

Dagligvarebutikker: 3.500 m²

Udvalgsvarebutikker: 2.000 m².

Der er en samlet ramme på 8.000 m² til nybyggeri og omdannelse i henholdsvis Hadsten, Hammel og Hinnerup. I Ulstrup er den samlede ramme til nybyggeri og omdannelse på 5.000 m².

I Søften, Thorsø, Laurbjerg, Folby-Norring, Voldum-Nielstrup-Bramstrup, Hadbjerg og Lading må butikker højst gives følgende størrelser:

- Dagligvarebutikker: 1.000 m²
- Udvalgsvarebutikker: 500 m².
- Der er en samlet ramme på 2.000 m² til nybyggeri og omdannelse i hver af disse byer.

Alle de ovennævnte butiksstørrelser er bruttoetagearealer.

Herved forstås samtlige arealer til butikksformål. Ved beregning af butikkernes etageareal skal bygningsreglementets bestemmelser benyttes, idet dog også den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes. På den anden side kan der fradrages indtil 200 m² til personalefaciliteter, som kantine, velfærdsrum med videre.

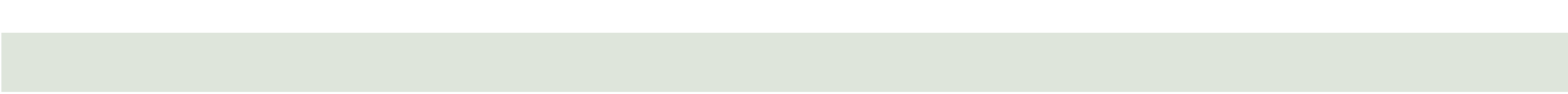
Butikker uden for afgrænsede bymidter:

Uden for bymidter kan der

- placeres enkeltstående butikker på højst 500 m², der alene skal betjene en begrænset del af en by, eller bydel, en landsby eller lignende.
- indrettes arealer til mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokale.

Uden for bymidter er der desuden udlagt arealer i erhvervsområder til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Afgrænsning af disse arealer er vist på kort i hovedstrukturens afsnit 7 om butikker.

Butikker, der alene forhandler pladskrævende varegrupper kan opføres med et bruttoetageareal på 5.000 m².



Favrskov Kommuneplan 09 Rammer

Udgivet af: Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf.: 8964 1010
Web: www.favrskov.dk

Dato: Vedtaget af Favrskov Byråd
den 1. september 2009

Oplag: 500 eksemplarer

Fotos: Jesper Voldgaard
LL-Gruppen A/S
Favrskov Kommune
Colorbox

Layout: Favrskov Kommune

Kort og
illustrationer: Favrskov Kommune
COWI A/S
KMS
Blominfo

