

Skanderborg Kommune

19. Maj 2026

Miljørapport for miljøvurdering af Kommuneplantillæg 25-04 og Lokalplan 1217 – Boligområdet ”Alken Søbred” nord for Emborgvej, Alken

Indhold

1.	Indledning.....	3
1.1	Baggrund	3
1.2	Formål med miljørapporten.....	3
1.3	Lovgrundlag.....	4
2.	Resumé (Ikke teknisk)	4
3.	Hvad er en miljørapport?	4
3.1	Miljøvurdering af Planer og Programmer (SMV)	5
3.2	Miljørapportens rolle i planprocessen	5
4.	Planforslagenes indhold og formål	6
4.1	Lokalplan 1217 – Boligområdet ”Alken Søbred” nord for Emborgvej, Alken	8
4.1.1	Anvendelse af delområder	8
4.2	Kommuneplantillæg 25-04	11
5	Miljørapportens indhold og metode	12
5.1	Grundlag for vurderingen.....	12
5.2	Vurderingstilgang.....	13
5.3	Afgrænsning af miljøvurderingen	14
5.4	Høring af berørte myndigheder.....	15
5.5	Miljøfaktorer, der ikke behandles nærmere.....	15
6.	Miljøstatus.....	16
6.1	Referencescenariet inden for lokalplanområdet	16
6.2	Natura 2000	16
6.3	Udpegningsgrundlag	17
6.4	Bilag IV-Arter	17
6.5	Øvrige relevante miljøforhold	18
7.	Alternativer i planlægningen.....	18
7.1	Sammenligning med alternativer	20
8.	Miljøvurdering	22
8.1	Flora og Fauna.....	22
8.2	Natura 2000 og Bilag IV arter.....	23
8.3	Lysforurening	24
8.4	Kumulative effekter	25
9.	Konklusion på miljøvurdering	25
10.	Afværgeforanstaltninger og Overvågning	26
10.1	Afværgeforanstaltninger	26
10.2	Overvågning.....	26
11	Referencer	26
12.	Bilag	27

1. Indledning

Dette er en miljørapport for Kommuneplantillæg 25-04 og Lokalplan 1217 efter "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter".

Planforslagene og det samlede areal, kommuneplanrammerne dækker over vurderes at være et mindre geografisk område på lokalt plan efter lovens § 8 stk. 2 nr. 1 og derfor er der foretaget en screening efter lovens bilag 3. Screeningen viser, at realisering af planerne kan få indvirkning på miljøparametrene "flora og fauna" og "landskab". Derudover ligger området tæt på flere naturbeskyttelsesområder (§ 3-eng, Natura-2000, Fuglebeskyttelseszone og skovbyggelinje). Skanderborg Kommune har på den baggrund truffet afgørelse om, at der skal udføres en egentlig miljøvurdering med udarbejdelse af en miljørapport, der beskriver, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten har Skanderborg Kommune afgrænset omfanget af miljørapportens indhold jf. miljøvurderingslovens § 11, som er udmøntet i et afgrænsningsnotat^{B1}. Afgrænsningsnotatet indeholder en opsummering af kommunens screening, afgrænsning af indholdet i miljørapporten og fastlæggelse af miljørapportens omfang, databehov og detaljeringsniveau. Afgrænsningsnotatet har været i høring hos berørte myndigheder i perioden 30 april til 15 maj 2026 jf. miljøvurderingslovens § 32, stk. 3 nr. 2². Høringen gav ikke anledning til ændringer i afgrænsningsnotatet.

Miljørapporten er gennemført som en iterativ proces, hvilket har medført tilpasninger af lokalplanens bestemmelser, hvilket har sikret, at relevante miljøhensyn er indarbejdet i selve planen. Resultatet af miljøvurderingen er beskrevet i afsnit 9.

1.1 Baggrund

Miljøvurderingen er udarbejdet i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 24-05 og lokalplan 1217, der muliggør udvikling af et boligområde i Alken med i alt 20 boliger og et fælleshus. Boligområdet bindes på landsbyen via grønne arealer. Lokalplanen er udarbejdet på initiativ fra udvikler og har til formål at skabe rammer for nye boligformer, der kan imødekomme en stigende efterspørgsel på mindre boliger bl.a. fra eksisterende borgere i landsbyen.

Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed af flere naturarealer. Ca. 300 meter vest for planområdet ligger et ca. 14 ha stort § 3-beskyttet engareal, mens der øst herfor findes et tidligere juletræsplantageområde, hvor der pågår naturgenopretning med fokus på biodiversitet. Syd for Emborgvej ligger et areal, der på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse anvendes til landbrugsdrift, og som er omfattet af søbeskyttelseslinjen samt udpeget som Natura 2000-område.

Boligområdets nærhed til beskyttede naturarealer og internationale naturbeskyttelsesinteresser medfører, at der er behov for at vurdere planforslagenes potentielle miljømæssige indvirkninger. Miljøvurderingen har derfor til formål at belyse, om og hvordan planlægningen kan gennemføres under hensyntagen til disse miljøforhold samt tilpasse planforslaget for at undgå eller begrænse væsentlige miljøpåvirkninger.

1.2 Formål med miljørapporten

Formålet med miljørapporten er at identificere, beskrive og vurdere de væsentlige miljømæssige indvirkninger ved gennemførelsen af planforslagene i henhold til miljøvurderingsloven. Miljørapporten skal sikre, at miljøhensyn integreres i planlægningen, og at

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

beslutningsgrundlaget for den politiske behandling og den offentlige høring er tilstrækkeligt og gennemsigtigt.

Miljørapporten belyser planforslagenes påvirkning af relevante miljøfaktorer, herunder befolkning, biodiversitet, arealanvendelse, landskab, kulturarv, klima, jord, vand og luft, samt samspillet mellem disse faktorer. Vurderingen omfatter både direkte og indirekte, kort- og langsigtede, midlertidige og permanente effekter.

Rapporten indeholder endvidere en vurdering af rimelige alternativer, herunder o-alternativet, samt eventuelle afværgeforanstaltninger og forslag til overvågning. Miljørapporten indgår som en integreret del af planprocessen og danner grundlag for den videre planlægning, den offentlige debat og den endelige vedtagelse af planforslagene.

1.3 Lovgrundlag

Miljørapporten er udarbejdet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (miljøvurderingsloven), jf. lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 med senere ændringer. Planforslagene er omfattet af lovens bestemmelser om strategisk miljøvurdering (SMV), idet der er tale om planer, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser og kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten udarbejdes som led i planlægningen efter planloven og indgår i den samlede vurdering af planforslagene i forbindelse med den offentlige høring og den efterfølgende politiske behandling. Miljøvurderingen gennemføres i overensstemmelse med miljøvurderingslovens krav til indhold, proces og inddragelse af berørte myndigheder.

2. Resumé (Ikke teknisk)

Kommuneplantillæg 25-04 udlægger tre nye kommuneplanrammer, hvoraf to er til rekreative formål og en er til boligformål.

Lokalplanen udlægger areal til to eksisterende trampestier i den ene R-ramme og muliggør nyttehaver, grønt opholdsareal eller oprettelse af naturforhold i den anden. I boligrammen udlægger lokalplanen 20 nye boliger og et fælleshus.

Skanderborg Kommune har afgrænset miljøfaktorerne, således én miljøfaktor (Flora og Fauna) undersøges nærmere i miljørapporten, mens de resterende miljøparametre udelades. For at se en uddybning af afgrænsningen, henvises til afgrænsningsnotatet¹.

Miljørapporten konkluderer, at der vil være en mindre påvirkning på flora og fauna, eftersom det eksisterende § 3 areal øst for bebyggelsen får indskrænket sine fremtidige spredningsmuligheder en smule. Dertil kan det ikke udelukkes, at der kan være en mindre positiv indvirkning ved at lokalplanområdet fra udtages fra landbrugsdrift, eftersom regnvand fra landbrugsjorden havner i § 3 området i referencescenariet.

Der vurderes ikke at være væsentlig påvirkning på Natura 2000 og/eller bilag IV arter.

3. Hvad er en miljørapport?

En miljørapport er et dokument, der udarbejdes som led i miljøvurdering af planer og programmer (SMV) i henhold til miljøvurderingsloven. Formålet med miljørapporten er at sikre, at miljøhensyn inddrages systematisk i planlægningen, før planer vedtages eller ændres.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

Miljørapporten indeholder en redegørelse for planforslagenes indhold og formål samt en vurdering af de væsentlige miljømæssige konsekvenser, som gennemførelsen af planerne kan medføre. Vurderingen omfatter relevante miljøfaktorer, herunder befolkning og menneskers sundhed, biodiversitet, jord, vand, luft, klima, landskab, kulturarv og materielle goder samt samspillet mellem disse faktorer.

Rapporten beskriver det eksisterende miljø (miljøstatus), rimelige alternativer til planforslagene – herunder o-alternativet – samt de metoder og afgrænsninger, der ligger til grund for vurderingen. Endvidere redegør miljørapporten for eventuelle afværgeforanstaltninger og forslag til overvågning af planernes væsentlige miljøpåvirkninger.

Miljørapporten udgør en del af grundlaget for den politiske beslutning om planforslagenes vedtagelse og indgår i den offentlige høring, hvor borgere, myndigheder og øvrige interessenter har mulighed for at fremsætte bemærkninger.

3.1 Miljøvurdering af Planer og Programmer (SMV)

Denne miljørapport er udarbejdet som led i en strategisk miljøvurdering (SMV) i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Loven fastlægger kriterier for, hvilke planer og programmer der kræver udarbejdelse af en miljørapport, samt hvilke miljømæssige forhold der skal vurderes.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse ved at integrere miljøhensyn i planlægningen og beslutningsprocessen samt at fremme bæredygtig udvikling. Der skal udarbejdes miljørapporter for planer og programmer, som omfatter projekter opført på lovens bilag 1 og 2, eller som kan påvirke internationale naturbeskyttelsesområder. For mindre planer, der kun omfatter et begrænset geografisk område eller indebærer mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten beskriver planens indhold og formål samt de relevante miljøforhold i det berørte område. Rapporten identificerer, beskriver og vurderer de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, som kan opstå ved planens gennemførelse, herunder direkte, indirekte og kumulative påvirkninger, hvor dette er relevant.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten foretages en afgrænsning af de miljømæssige forhold, som forventes at kunne blive påvirket væsentligt. Afgrænsningen danner grundlag for, hvilke miljøfaktorer der undersøges nærmere i miljørapporten, enten med henblik på at udelukke påvirkninger eller fastlægge deres omfang og karakter.

Miljørapporten indgår i offentlighedsproceduren for den tilhørende plan og fremlægges i samme høringsperiode. Efter høringsperiodens afslutning behandles indkomne bemærkninger, og miljørapporten suppleres med en sammenfattende redegørelse, som offentliggøres sammen med den endeligt vedtagne plan. Efterfølgende overvåges planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med de krav og forudsætninger, der er fastlagt i miljørapporten.

3.2 Miljørapportens rolle i planprocessen

Miljørapporten udgør et centralt element i planprocessen og har til formål at sikre, at miljøhensyn indgår systematisk og på et oplyst grundlag i udarbejdelsen og vedtagelsen af planforslagene. Rapporten fungerer som beslutningsgrundlag for den politiske behandling og som informationsgrundlag for den offentlige høring.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

Miljørapporten udarbejdes parallelt med planforslagene og bidrager til at belyse de miljømæssige konsekvenser af planernes indhold, herunder potentielle påvirkninger og eventuelle behov for justeringer af planlægningen. Herved understøttes en tidlig og forebyggende inddragelse af miljøhensyn i planprocessen.

Som led i planprocessen sendes miljørapporten i offentlig høring sammen med planforslagene. Indkomne høringssvar fra borgere, myndigheder og øvrige interessenter indgår i den videre vurdering og kan føre til ændringer af planforslagene eller miljørapportens konklusioner forud for den endelige vedtagelse.

Miljørapporten danner grundlag for fastlæggelse af eventuelle afværgeforanstaltninger og overvågning af planernes væsentlige miljøpåvirkninger og bidrager dermed til opfølgning på planlægningens miljømæssige konsekvenser efter vedtagelsen.

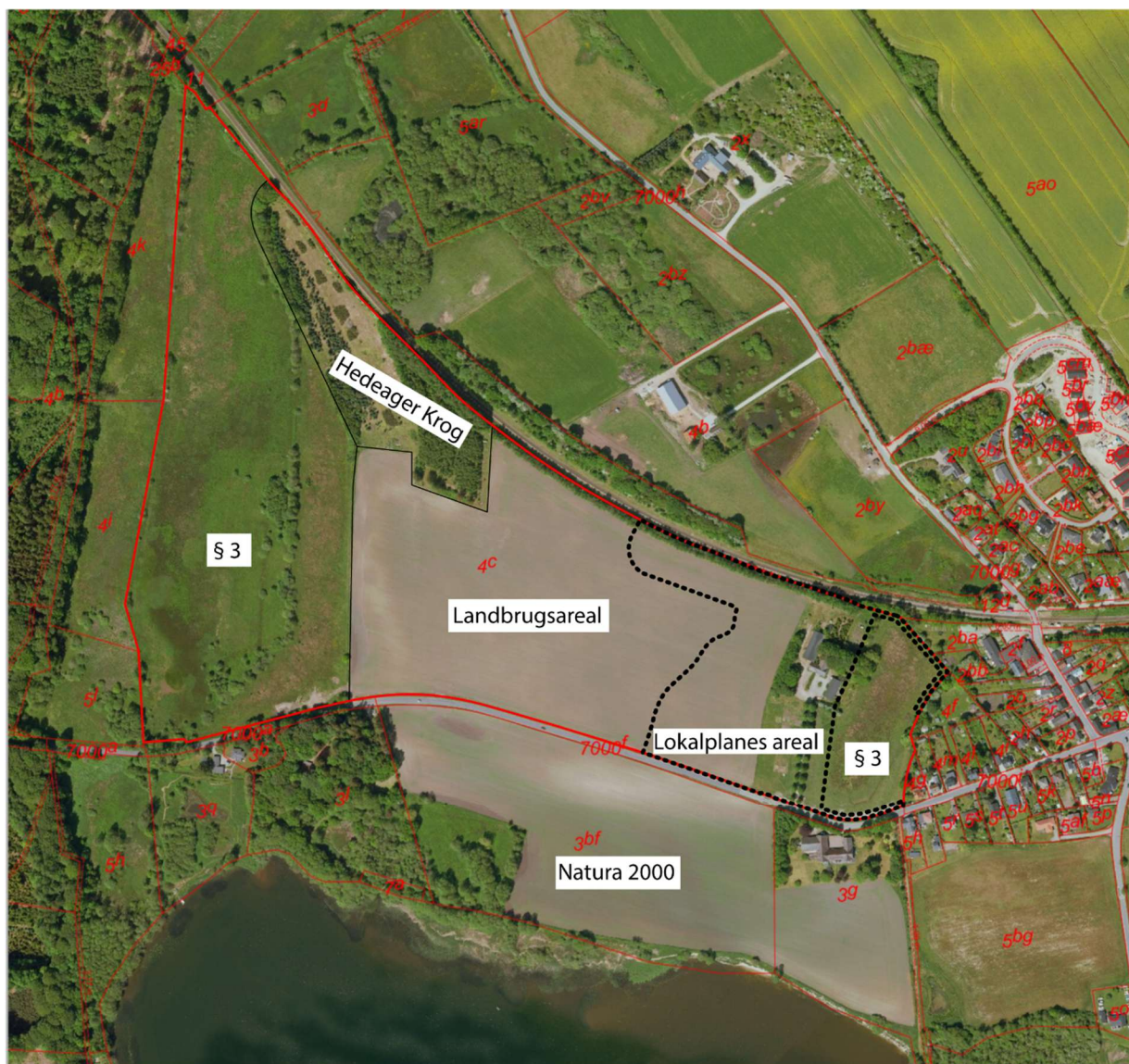
4. Planforslagenes indhold og formål

Planerne omfatter den østlige del af matrikel 4c i den sydvestlige del af Alken, Alken By, Dover Kommuneplantillæg 25-04 udlægger 3 kommuneplanrammer på i alt ca. 5,5 ha.

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre beskyttelsen af et eksisterende § 3-areal og at overføre et eksisterende landbrugsareal til fremtidigt rekreativt areal. Derudover er formålet at udlægge en del af det samme landbrugsareal samt en eksisterende bolig i et område til boligformål med samme bestemmelser i kommuneplanrammen, som i rammen for den eksisterende landsby øst for planområdet.

Lokalplanområdet er ca. 3,9 ha. stort og i landzone. Eftersom hele Alken er i landzone, skal området forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen muliggør et mindre boligområde med 4 parcelhuse, 12 rækkehuse og 4 tinyhouses som bindes på den eksisterende by via stier.

Udvikler bag projektet har desuden ambitioner om at benytte en del af overskuddet fra projektet til at udtage matrikel 3bf, som i dag er udpeget Natura 2000-område fra landbrugsdrift og i stedet omlægge arealet til natur i samarbejde med landsbyens ildsjæle, som forinden lokalplanens udarbejdelse har arbejdet med naturgenopretning af arealet ”Hedeager Krog”. Eftersom lokalplanen ikke kan sikre udtagelse af arealer fra landbrugsdrift eller genopretning af natur, er denne del af projektet ikke omfattet af planerne. I stedet sikres naturprojektet, så vidt muligt, via en servitut, som vedlægges miljørapporten som bilag.



Billede 1: Oversigtskort

4.1 Lokalplan 1217 – Boligområdet ”Alken Søbred” nord for Emborgvej, Alken

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er Alken et sted med et stort socialt sammenhold og engagement for fælles aktiver. Landsbyens købmand drives af frivillige og landsbyens fælleshus, det gamle mejeri, bliver jævnligt brugt af det aktive foreningsliv. Flere borgere i landsbyen har dog nået en alder, hvor parcelhusene bliver for store i forhold til deres pladsbehov, og derfor er der en stigende efterspørgsel på mindre boliger, så de ældre kan blive i byen, og ikke er nød til at fraflytte fællesskabet. Fælleshuset ”Mejeriet” er ligeledes ved at blive for småt til de store arrangementer i byen.

Forslaget til lokalplanen indeholder derfor et mindre boligområde i den vestlige del af Alken, hvor terrænet er forholdsvist fladt, men har en nedadgående hældning på 4 meter fra planområdets sydøstlige hjørne og mod nordøst, modsat retning end Mossø.

For at bibeholde Alkens landsbystruktur langs Emborgvej disponeres arealet, så 4 parcelhuse udlægges langs Emborgvej. Bagved parcelhusene er et grønt fællesareal med et fælleshus, som skal have grønt tag med mulighed for solceller. Fælleshuset omkranses af 12 rækkehuse, der opføres i en halvcirkel for at sikre haverne de bedste soltimer. Øst for adgangsvejen ligger 4 tinyhouses.

I lokalplanen bibeholdes en eksisterende lindeallé (pånær et enkelt træ for at muliggøre adgangsvej til parcelhusene), som i fremtiden benyttes som områdets adgangsvej, vej A-B. Alléen er kun bred nok til, at den kan videreføres som ensrettet vej. Derfor forlænges alléen til en cirkulær vej med udkørsel på Emborgvejs højeste punkt for bedste oversigtsforhold. Langs det nye vejstykke sætter lokalplanen krav om nye vejtræer.

Borgerne i Alken ønsker et havefællesskab, som udlægges i lokalplanens delområde 6. Placering er valgt netop her, fordi landsbyen har et naturgenopretningsprojekt vest for planområdet, som kaldes ”Hedeager Krog”. Der er en eksisterende trampesti langs markarealets nordlige kant, der forbinder planområdet med Hedeager Krog. Den del af stien, som er inden for planområdets areal, videreføres i lokalplanen.

Der er ligeledes en eksisterende trampesti, der går fra lindealléen, langs Emborgvej til landsbyen. Trampestien videreføres ligeledes i lokalplanen og fortsættes syd for parcelhusene så offentligheden kan nyde udsigten til søen. Den nordlige og sydlige sti forbindes til et kontinuerligt stiforløb.

4.1.1 Anvendelse af delområder

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i ét plan, maksimalt 4 boliger med boligveje, stier, sekundær bebyggelse og beplantning.

Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lavt boligbyggeri i ét plan, maksimalt 12 boliger med sekundær bebyggelse, boligveje, pumpestation, stier og grønne områder med beplantning

Delområde 3 må kun anvendes til tinyhouses med dertilhørende sekundær bebyggelse samt en pumpestation.

Delområde 4 må kun anvendes til fælles grønt opholdsareal med fælleshus, terrasse, beplantning, stier, legeplads og udendørs siddemøblering.

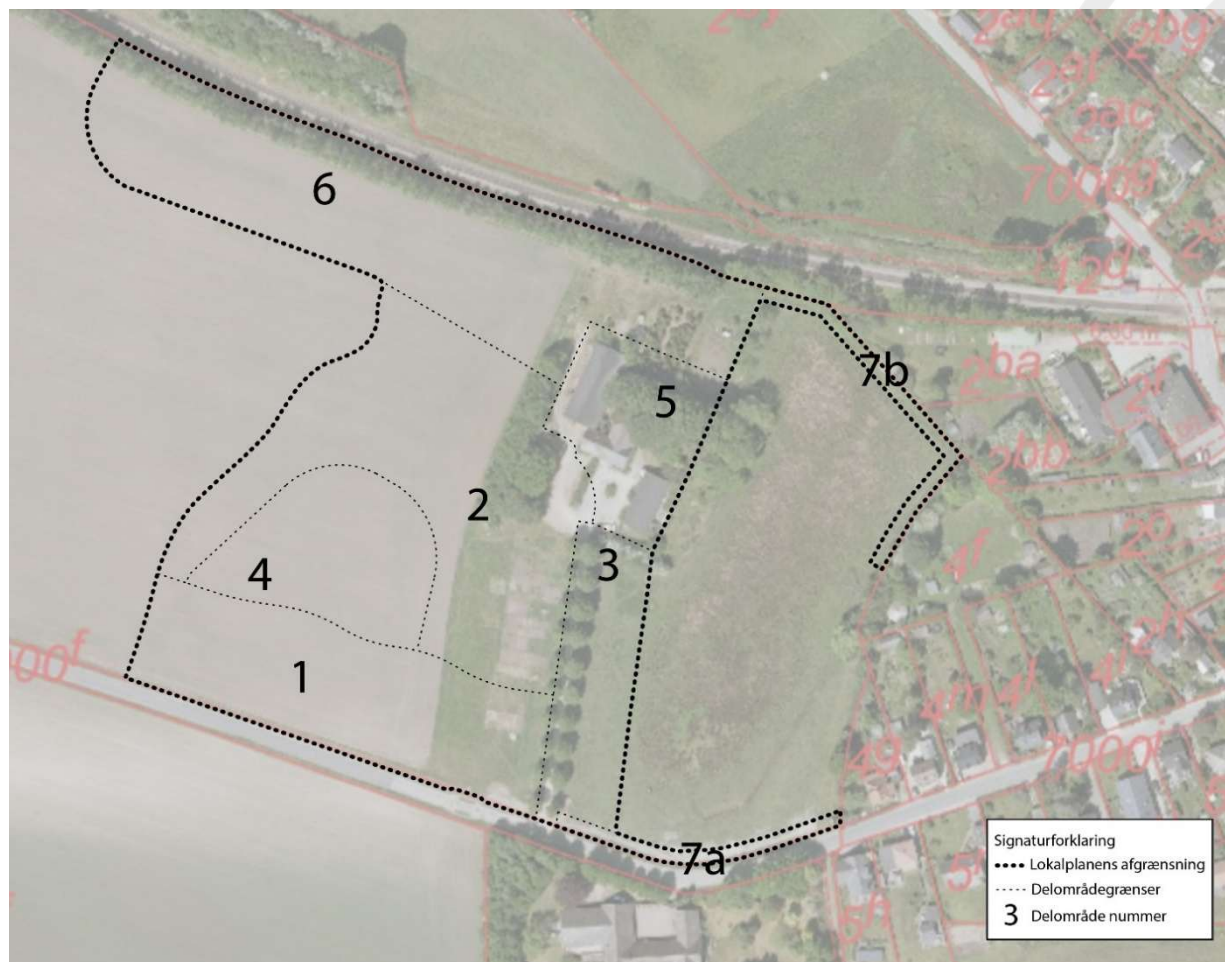
Delområde 5 må kun anvendes til åben-lavt boligbyggeri med dertilhørende sekundær bebyggelse og beplantning.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

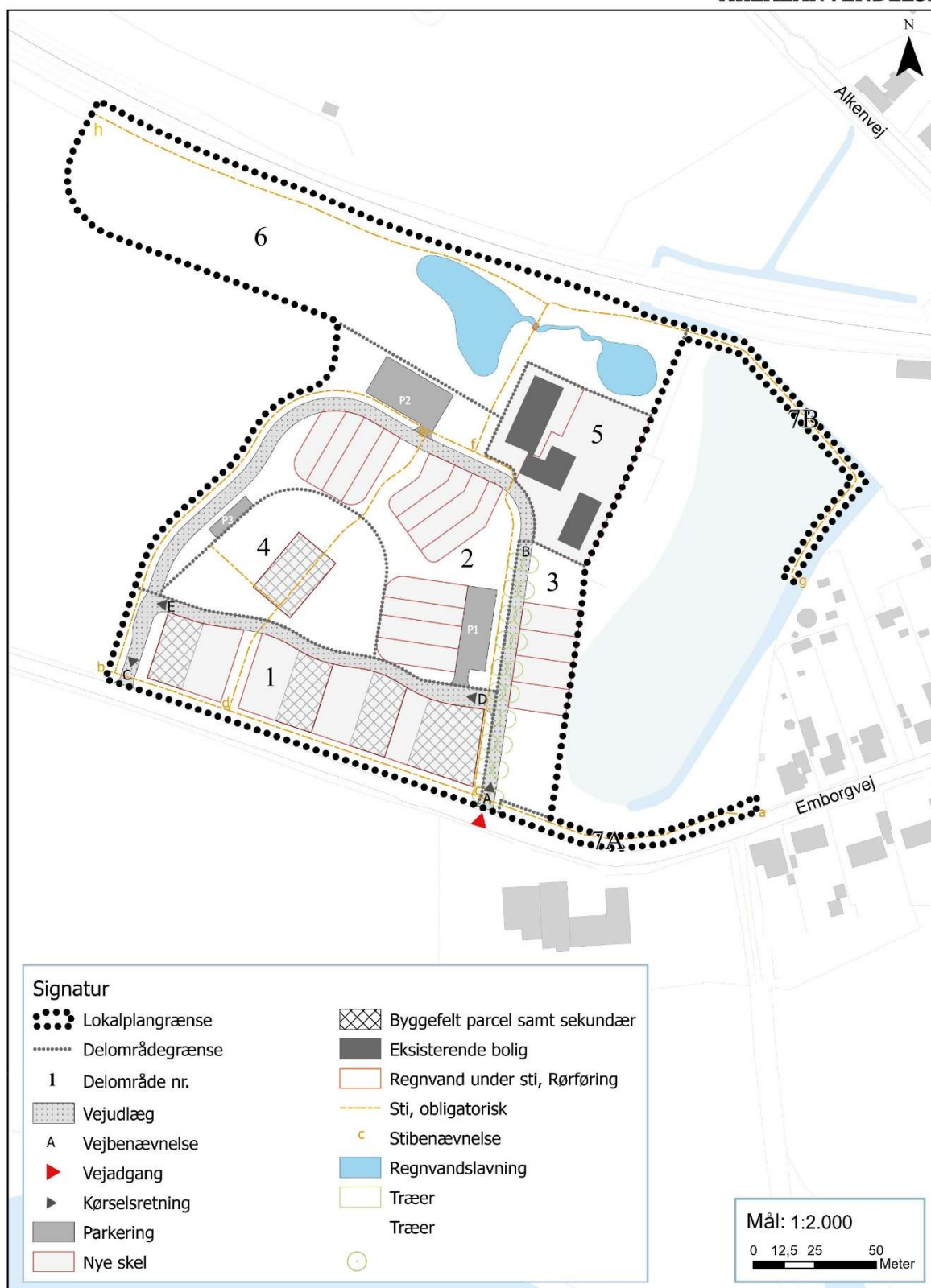
Delområde 6 må kun anvendes som grønt fællesareal med stier, regnvandshåndtering, sekundær bebyggelse og faciliteter til udendørs fællesskabende brug, f.eks. legeplads.

Delområde 7a skal anvendes til sti eller fortov og som grønt område uden byggemuligheder.

Delområde 7b skal fortsat anvendes til sti og grønt § 3-område uden byggemuligheder.



Billede 2: Lokalplanens afgrænsning og delområder.



Billede 3: Lokalplanens anvendelseskort.

4.2 Kommuneplantillæg 25-04

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er lokalplanområdet ikke omfattet af en eksisterende kommuneplanramme. Sideløbende med lokalplanen udarbejdes derfor kommuneplantillæg 25-04, der bringer lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplan 25.

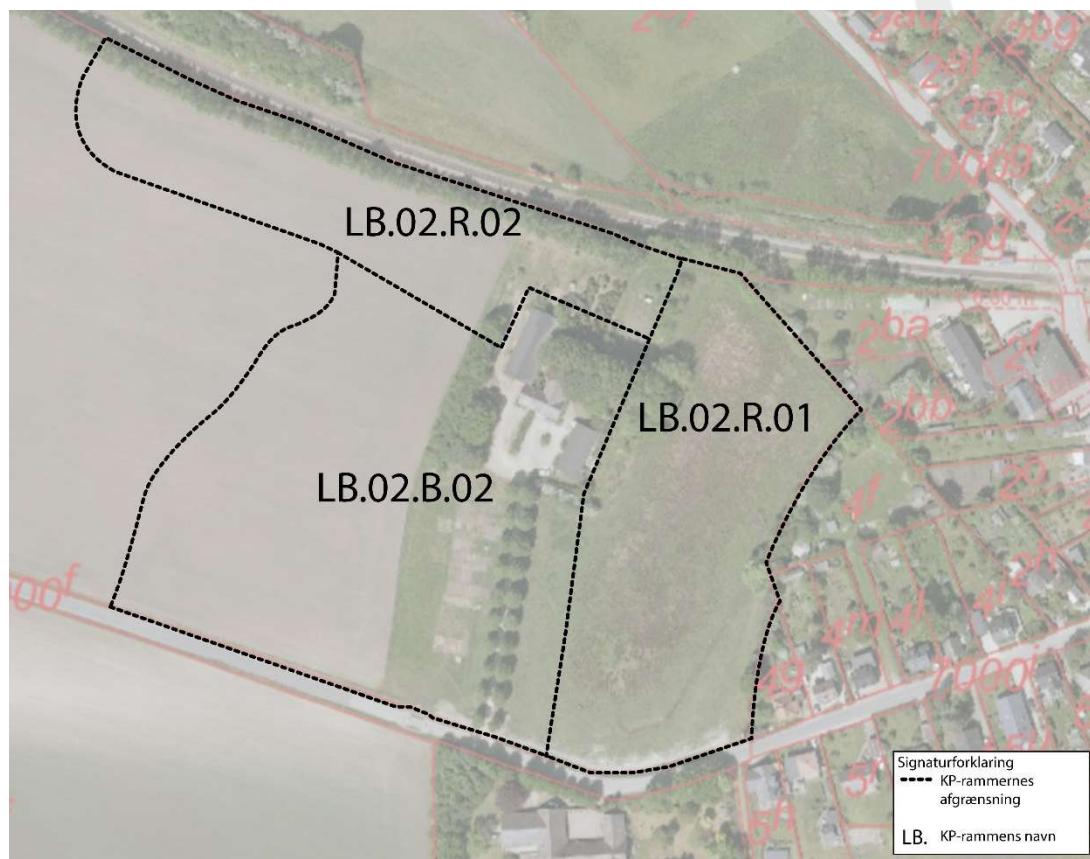
Kommuneplantillæg 25-04 opretter kommuneplanrammerne:

- LB.02.B.02 som er sammenfaldende med lokalplanens delområde 1-5 og udlægger delområderne til boligområde i landzone.
- LB.02.R.01 som omfatter § 3-området og overlapper delområde 7a og 7b. Kommuneplanrammen udlægger området til rekreativt areal uden byggemuligheder.
- LB.02.R.02 som er sammenfaldende med lokalplanens delområde 6 og udlægger området til rekreativt areal med mulighed for sekundær bebyggelse.

Rammebestemmelserne for kommuneplanramme LB.02.B.02 følger rammebestemmelserne for den nærmeste eksisterende kommuneplanramme til boligformål LB.02.BE.01, der omfatter det meste af det eksisterende Alken.

Af rammebestemmelser fremgår:

- Landzone.
- Området skal afgrænses mod det åbne land af en landskabeligt bearbejdet overgang. Ny bebyggelse skal tilpasses landsbyens karakter. Karakteren af landsbymiljø (Veje, træer, haver, placering af bebyggelse) skal bevares og understøttes.
- For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportioner, taghældning, tagkviste, materialevalg mv.



Billede 4:
Placering af
kommuneplan-
rammerne på
kort.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fæled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

5 Miljørapportens indhold og metode

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med gængse vurderingsmetoder og under hensyntagen til planforslagets detaljeringsgrad.

Da miljørapporten og planudkastet bruges af offentligheden og myndigheder til at vurdere miljøpåvirkningen, skal alle oplysninger, som rapporten bygger på eller henviser til, være offentligt tilgængelige, når høringen starter.

Udarbejdelsen af planforslagene og miljøvurderingen er foregået sideløbende. På den måde har det været muligt at imødekomme potentielle miljøkonsekvenser allerede i udarbejdelses- og beslutningsfasen af planforslagene.

5.1 Grundlag for vurderingen

Som en del af metoden til miljøvurderingen beskrives både datagrundlaget, der ligger til grund for beskrivelse af miljøstatus, og af vidensgrundlaget, der ligger til grund for at kunne foretage miljøvurderingerne. Data- og vidensgrundlaget til at vurdere planforslagene er:

- Kortlægning af § 3 og Natura 2000 (GIS)
- Naturarealernes udpegningsgrundlag.
- Analyse af naturarealers (§ 3 eng og Natura 2000) o- alternativ. Dette indebærer deres økologiske kvalitet (f.eks. artsrigdom, struktur og kontinuitet) og hydrologi.
- Feltundersøgelser for bilag IV-arter, herunder flagermus.
- Redegørelse for fremtidig vandhåndtering.
- Deklaration foreslået af udvikler, som tinglyses på planområdet.

5.2 Vurderingstilgang

Vurderingstilgangen i denne miljørapport tager udgangspunkt i kvalitative vurderinger af realisering af de ændringer, som planen indebærer i forhold til de eksisterende miljøforhold.

Kategori af påvirkning	Beskrivelse
Væsentlig	Miljøemner, der påvirkes i væsentligt omfang, har høj eller medium sårbarhed over for en påvirkning. Ved en væsentlig miljøpåvirkning vil påvirkningen typisk have en stor udbredelse. Påvirkningens intensitet vil typisk være høj, f.eks. med et niveau over de pågældende grænseværdier. Påvirkningen kan være irreversibel og afværgetiltag skal overvejes.
Moderat	Miljøemner, der påvirkes i moderat omfang, har høj eller medium sårbarhed over for en påvirkning. Der forekommer påvirkninger, som enten har en høj intensitet, dog beliggende indenfor grænseværdier eller med en stor udbredelse, og som måske har få irreversible påvirkninger.
Ubetydelig eller begrænset	Miljøemner, der påvirkes i ubetydeligt eller begrænset omfang, har typisk en lav sårbarhed over for en påvirkning. Miljøpåvirkningerne kan have et vist omfang eller kompleksitet, men medfører med stor sandsynlighed ikke irreversible påvirkninger. Miljøemner med mellem eller høj sårbarhed kan også blive påvirket i begrænset omfang, forudsat at miljøpåvirkningen har lav intensitet og en lokal afgrænset udbredelse.

Ovenstående vurdering af væsentlighed vurderes ikke at være hensigtsmæssig i enkelte tilfælde, hvor der er en tilhørende lov, der fastlægger en speciel metodik og kriterier for vurdering af påvirkninger. Vurderingerne af Natura 2000 og bilag IV-arter er derfor foretaget ud fra de tilhørende lovgivninger. For Natura 2000-områderne vurderes påvirkningen på habitatnaturtyperne eller arterne på udpegningsgrundlaget i en væsentlighedsvurdering, se kapitel 7. For bilag IV-arter vurderes påvirkningen på arternes levesteder, yngle og rasteområder samt opretholdelse af den økologiske funktionalitet.

5.3 Afgrænsning af miljøvurderingen

Dette afsnit indeholder, i en opsummeret form, de forhold der, jævnfør Skanderborg Kommunes afgrænsning af miljøparametre, skal undersøges i miljøvurderingen. Der henvises til afgrænsningsnotatet, som skal læses i sin fulde form.

Påvirkning	Beskrivelse af potentiel påvirkning og vurderingskriterier	Datagrundlag
Flora og Fauna	§ 3 Planerne muliggør 4 tinyhouses få meter fra § 3 natur. Ved placering af boligbebyggelse opad eksisterende gunstige naturforhold, er der potentiale for forstyrrelse af naturens fremtidige spredningsmuligheder. Desuden kan brug af skadelige kemikalier i haver have en indirekte påvirkning af den § 3 beskyttede eng.	• Kortlægning af § 3 og Natura 2000 (GIS) • Naturarealernes udpegningsgrundlag. • Analyse af naturarealers (§ 3 eng og Natura 2000) o-alternativ. Dette indebærer deres økologiske kvalitet (f.eks. artsrigdom, struktur og kontinuitet) og hydrologi. • Feltundersøgelser for bilag IV-arter, herunder flagermus. • Redegørelse for fremtidig vandhåndtering.

5.4 Høring af berørte myndigheder

Berørte myndigheder vil få planforslagene og miljørapporten i høring i 4 uger. Berørte myndigheder er:

- Miljøstyrelsen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø; Som følge af arealomlægning i det åbne land og planlægning på et areal med særlige landskabelige interesser.
- Plan og Landdistriktsstyrelsen; Som følge af arealomlægning i det åbne land og planlægning på et areal med særlige landskabelige interesser.
- Naturstyrelsen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Naturfredningsforeningen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Dansk Ornitologisk forening; Som følge af nærhed til fuglehabitatområde.
- Skanderborg Kommunes afdelinger for diverse miljøforhold, herunder:
 - Grundvand; som følge af nedsivning af regnvand.
 - Spildevand; som følge af nyudlæg som medfører nye arealer til opkobling.
 - Overfladevand; som følge af nyudlæg, som medfører ændret regnvandshåndtering.
 - Natur; som følge af nærhed til § 3-områder og nærhed til natura 2000.
 - Jordkontoret; som følge af nyudlæg
 - Landbrug; som følge af inddragelse af landbrugsarealer.
 - Øvrige relevante afdelinger i Skanderborg Kommunes, herunder:
 - Byggesag, som følge af nybyg.
 - Åben Land, som følge af landzonelokalplan.
 - Virksomhed, for en god ordens skyld.

5.5 Miljøfaktorer, der ikke behandles nærmere

Nedenstående miljøfaktorer er ikke behandlet nærmere i miljørapporten, eftersom det i afgrænsningsnotatet blev konkluderet, at der ikke var risiko for væsentlig indvirkning på de enkelte miljøparametre. For at læse den fulde redegørelse, henvises til afgrænsningsnotatet¹.

- Befolkningen,
- Menneskers sundhed,
- Jordbund og jordarealer,
- Landskab,
- Vand,
- Luft,
- Klimatiske faktorer,
- Materielle goder (naturskabte og menneskeskabte),
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv,
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker,
- Ressourceeffektivitet

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

6. Miljøstatus

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet, der udgøres af nuværende miljøstatus, samt en beskrivelse af udviklingen af referencescenariet, hvis realisering af lokalplanen ikke gennemføres.

Referencescenariet i miljøvurderingen beskriver det scenarie, hvor myndighederne ikke vedtager forslaget til kommuneplantillægget og lokalplanen, hvorved den eksisterende anvendelse inden for planområdet videreføres. Referencescenariet tager således udgangspunkt i den eksisterende miljøstatus for planområdet, hvis planforslaget ikke realiseres. Dette scenarie benyttes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilke påvirkninger en realisering af planforslaget medfører. Den eksisterende miljøstatus kan også være udtryk for, at planforslagene bliver vedtaget, men at den planlagte anvendelse ikke realiseres, da der ikke er handlepligt med lokalplanen. I vurderingerne tages der dog udgangspunkt i, at de planlagte forhold realiseres, og i det tilfælde, at de planlagte forhold ikke realiseres, svarer miljøpåvirkningen til nuværende miljøstatus.

6.1 Referencescenariet inden for lokalplanområdet

Forinden lokalplanens udarbejdelse er delområde 1, 2, 4 og 6 dyrket landbrugsjord, hvoraf der er etableret fælles nyttehaver på en mindre del af marken, vest for lindealléen. Delområde 5 indeholder en eksisterende gård kaldet "Enggården" som også i fremtiden skal anvendes som enfamiliebolig. Inden for både delområde 7a og 7b er der eksisterende trampestier, som videreføres i lokalplanen.

Såfremt lokalplanen ikke vedtages eller at lokalplanens byggemuligheder ikke benyttes, vil området fortsat blive benyttet som landbrugsjord, enfamiliehus, trampestier og § 3-natur. Det er muligt, at § 3 udpegningen inden for ny kommuneplanramme LB.02.R.01 med tiden vil øge sit omfang og sprede sig til lindealléen og til trampestien, der følger Emborgvej.

6.2 Natura 2000

Mod syd grænser planområdet op til Natura-2000 område nr. N52 med habitatområde nr. 48 og fuglebeskyttelsesområde nr. 35. Natura 2000-området Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenå³ har et samlet areal på 4.727 ha, hvor af de 2.086 ha er vandflade i søerne.

Dette Natura 2000-område er specielt udpeget for at beskytte de store søer og ådalsnaturen med forekomster af både tørre og våde naturtyper med dominans af hængesæk samt ellesump og skovbevokset tørvemose, hvor området for disse naturtyper rummer mere end 5 % af det samlede areal inden for Natura 2000-områder i den kontinentale biogeografiske region.

6.3 Udpegningsgrundlag

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 48		
Naturtyper:	Lobeliesø (3110)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Å-mudderbanke (3270)	Våd hede (4010)
	Tør hede (4030)	Enekrat (5130)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Højmoser* (7110)	Nedbrudt højmoser (7120)
	Hængesæk (7140)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Stilkeke-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Lys skivevandkalv (1082)
	Bæklampret (1096)	Stor vandsalamander (1166)
	Odder (1355)	Damflagemus (1318)

Figur 6.3.1: Udpegningsgrundlag for habitatområde nr. 48

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 35		
Fugle:	Rørhøg (Y)	Plettet rørvagt (Y)
	Isfugl (Y)	

Figur 6.3.2: Udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. 35

6.4 Bilag IV-Arter

Nærmeste kendte forekomster af bilag IV-arter er stor vandsalamander i to beskyttede vandhuller (det ene er et regnvandsbassin), hhv. ca. 500 og 400 m fra projektområdet. Selve Mossø med tilløbende vandløb og bræmmer af moser og lignende er desuden levested for odder. Endvidere vurderes der at være forekomster af flagemusearter i og omkring Alken by. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet.

Der er i plan- og miljøvurderingsprocessen gennemført feltundersøgelser, hvor der visuelt er tjekket for hulheder og sprækker i træer, som potentielt vil kunne udgøre yngle- eller rasteområder for arter af flagemus. Trægrupperne omkring Enggården som vist på nedenstående kort er gennemgået:



Billede 5: Områder undersøgt for flagermus.

Undersøgelsen viste ikke tegn på strukturer der vil kunne udgøre yngle- eller rasteområder for arter af flagermus. Arter af flagermus må formodes at anvende § 3 engen, Svejstrup Enge, Monnes Å området og Mossø med omgivende naturområder som fødesøgningsområder.

6.5 Øvrige relevante miljøforhold

Der vurderes ikke at være andre relevante miljøforhold.

7. Alternativer i planlægningen

Omkring Alken er der et meget kuperet terræn, der ikke er oplagt for den pågældende byudvikling. Derfor har der ikke været tænkt i alternative placeringer for det samlede projekt.

I planprocessen er der diskuteret flere alternativer i forhold til den konkrete bebyggelsesplan.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

Det originale projekt, som blev sendt ud til borgerne i fordebat, indeholdte 49 boliger fordelt på åben-lave og tæt-lave boliger samt et fælleshus. Høringssvarene fra fordebatten var entydige – Borgerne i Alken ønsker, at landsbyen forbliver en landzoneby. Eftersom en landzonelokalplan ikke kan indeholde den relativt store mængde boliger, blev der foretaget en juridisk vurdering af, hvor mange boliger man med rimelighed kan udlægge i landzone^{B2}. Som resultat heraf, blev boligantallet reduceret til 20.

Grundet efterspørgsel på tinyhouses i høringssvarene fra fordebatten, blev en del af de 20 boliger konverteret til tinyhouses.

D. 9 januar 2025 blev der afholdt workshop i Alken, hvor ca. 20 borgere fra landsbyen kunne få yderligere indflydelse på det konkrete projekt. Fremmødte deltog aktivt og positivt på workshoppen på trods af, at ikke alle i lokalet nødvendigvis var tilhængere af ny bebyggelse i Alken.

Nedenfor, er der en kort gennemgang af, hvad der blev diskuteret på workshoppen.



Billede 6, 7, og 8: Billeder fra workshoppen i Alken – Borgerne udvikler koncepter til bebyggelsesplanen.

Parcelhusenes placering

Ikke alle deltagere var enige i parcelhusenes placering ud mod vejen, da parcelhusene får bedre udsigt over Mossø end de bagvedliggende boliger. Størstedelen af deltagerne ønskede dog at bibeholde placeringen for at videreføre landsbystrukturen med boliger langs Emborgvej. Lokalplanen indeholder et kompromis, hvor der udlægges en sti syd for parcelhusene, og hvor byggeri og træer samles inden for et byggefelt placeret i den ene side af grunden. Dermed dannes der udsigtskiler mellem parcelhusene.

Eksisterende lindeallé

Det var vigtigt for landsbyborgerne at bevare lindealléen til den eksisterende bolig "Enggården" i projektet. Alléen er ikke bred nok til at kunne fungere som dobbeltrettet vej ind og ud af området, men den er akkurat bred nok til en ensrettet boligvej. For at imødekomme borgernes ønske forlænges lindealléen derfor med et nyt vejstykke, der muliggør en ensrettet kørebane med en kørebanebredde på 3,5 meter. Den ensrettede vej medfører dog, at ikke alle træer vest for Enggården kan bevares.

Tiny houses

Det har været diskuteret, på hvilken side af lindealléen tiny houses skal placeres. De kunne have været placeret på vestsiden sammen med det øvrige boligområde for at holde større afstand til § 3-området. For at skabe visuel forbindelse til den eksisterende landsby er det dog prioriteret, at tiny houses placeres på østsiden.

For at sikre §3-området mod tilstandsændringer i forbindelse med tiny houses, er det besluttet, at husene med dertilhørende skur og træterrasse skal opføres på skruefundamenter, så der sker mindst mulig forstyrrelse af eksisterende terræn. Der må ikke ske

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

terrænregulering, henlægges byggematerialer eller ske andet unødigt gravearbejde i det delområde, der indeholder tiny houses

7.1 Sammenligning med alternativer

Hvis tiny houses var placeret på vestsiden af lindealléen, ville § 3-områdets spredningsmuligheder ikke blive indskrænket som følge af ny bebyggelse.

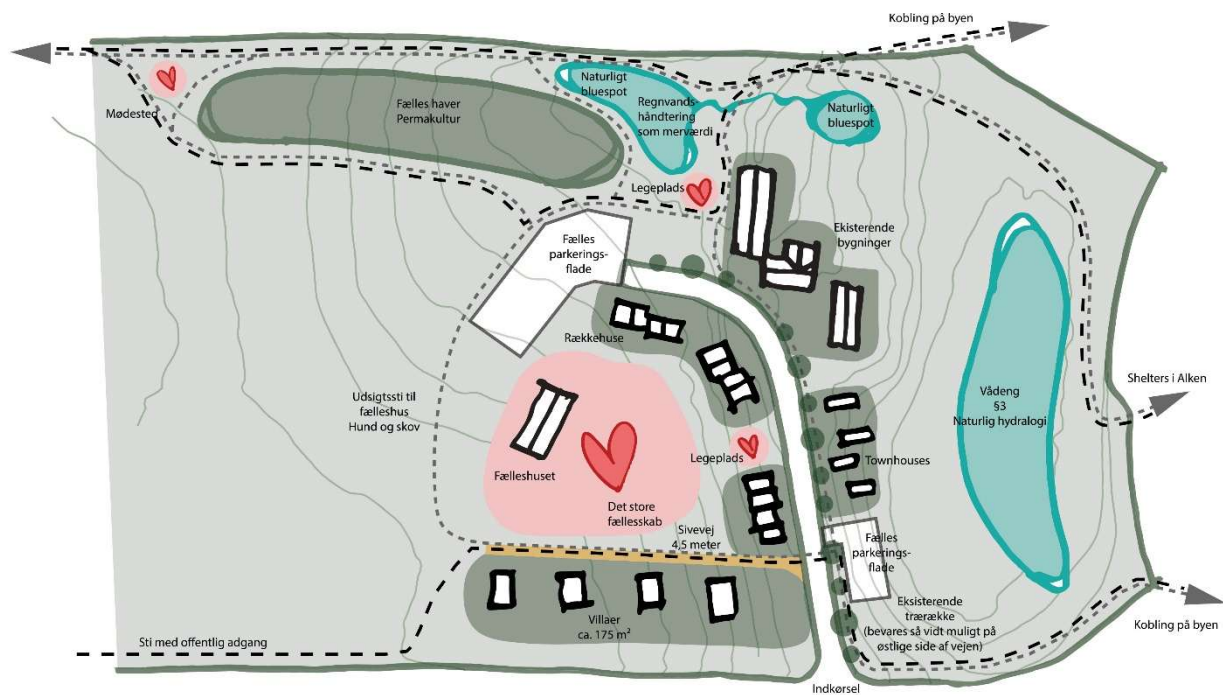
Tiny houses er placeret øst for lindealléen for at skabe visuel forbindelse mellem boligerne og den eksisterende landsby, som ellers ville blive sløret af lindealléen. Derudover er tiny houses, som navnet antyder, små boliger, hvor beboerne naturligt vil være mere eksponerede. Placeringen øst for lindealléen muliggør god mulighed for tilbagetrækning med orientering mod naturen.

Hvis boligområdet, herunder særligt parcelhusene, var placeret længere mod nord, kunne lyspåvirkningen mod Mossø fra vinduer i aftenperioden mindskes yderligere.

Placeringen af parcelhusene langs Emborgvej skyldes arkitektoniske overvejelser om den bedst mulige integrering af de nye boliger i den eksisterende landsbystruktur.

Alkens landsbystruktur er, ligesom mange andre landsbyers, kendetegnet ved, at boligerne ligger ud til den gennemløbende vej. Parcelhusene er derfor placeret langs Emborgvej for at videreføre dette kendetegn.

På en tidligere skitse fremsendt af udvikler sker ind- og udkørsel via en ny dobbeltsporet vej med samme placering som lindealléen. Dette scenarie medfører den mindst mulige lysudledning fra udkørende biler mod Mossø, da boligen på matrikel 3g skærmer for lyset. I samråd med udvikler er borgernes ønske om bevaring af lindealléen imidlertid prioriteret højere.



Billede 9:Udviklers skitse som den så ud før workshopen i Alken. På skitsen erstattes lindealléen med en ny tosporet boligvej, der afsluttes med parkeringsflade. Såfremt lindetræerne kan overleve anlæg af ny vej, kan lindetræerne bevares på den ene side af alléen. Alternativt kan der plantes nye træer. Parkering på østsiden af lindealléen vil skulle flyttes.

Det kan derfor konkluderes, at der er i processen er sket afvejninger mellem miljøinteresser, udviklers interesser og landsbyborgernes interesser. Resultatet er en bebyggelsesplan, der udgør et kompromis mellem alle tre faktorer.

8. Miljøvurdering

8.1 Flora og Fauna

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen, er § 3-engen blevet inspiceret af en af kommunens biologer for at sikre, at den registrerede afgrænsning af § 3-området er korrekt. Engens naturkvalitet ved besigtigelser i 2020 og 2021 vurderet at være moderat⁴. I forbindelse med udarbejdelse af planerne og miljørapporten, er afgrænsningen derfor blevet justeret en smule. Den opdaterede afgrænsning fremgår af luftfotoet nedenfor:



Billede 10: Området markeret med grøn er eksisterende § 3-beskyttet natur.

I referencescenariet vedligeholdes engen med græssende køer og heste i en indhegning svarende til ca. 1,72 ha. Ved placering af fire boliggrunde på i alt 440 m² øst for lindealleen, vil indhegningen indskrænkes med et tilsvarende areal. Hvis det antages, at § 3 områdets spredningsmuligheder svarer til det indhegnede areal, vil placeringen af grunde medføre en indsnævring af § 3 engens spredningsmuligheder med ca. 2,6% af arealet. Denne indskrænkelse vurderes at være af mindre betydning.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fæled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

I o-alternativet modtager §3-arealet regnvand fra lokalplanområdet. I vandhånderingsnotatet^{B3}, udarbejdet sideløbende med lokalplanen, er det vist, at regnvand svarende til o-alternativet fortsat vil løbe til § 3 området, så der ikke opstår tilstandsændringer som følge af afskårede vandveje. Det er således kun vand svarende til den øgede befæstelse, der tilbageholdes via vandrender, grøfter og regnvandslavninger til skybrudsvand. Vandet i vandhåndteringssystemet renses via filtermuld, inden det nedsives.

I referencescenariet er arealet inden for lokalplanens delområde 1-4 samt det meste af delområde 6 dyrket landbrugsjord. Det kan ikke afvises, men heller ikke fuldt konkluderes, at der kan være en mindre positiv effekt ved at udtage lokalplanområdet fra landbrugsdrift, eftersom vandet forventeligt vil indeholde en lavere mængde pesticider, sprøjtegifte, gødning osv. end før planernes realisering.

For at boligområdet ikke erstatter pesticiderne fra landbruget med pesticider anvendt til havebrug, har udvikler frivilligt udarbejdet en servitut^{B4} med Skanderborg Kommune som påtaleberettiget. Servitutten forbyder brug af pesticider og kemikalier, der skader § 3 arealet, herunder jordforbedringsmidler, plantebeskyttelsesmidler samt øvrige pesticider og plantebekæmpelsesmidler. Servitutten gælder både inden for selve planområdet og inden for matrikel 3bf syd for området.

Skanderborg Kommune har derfor mulighed for at give påbud til boligejere, hvis der alligevel anvendes skadelige kemikalier i et omfang, der skader § 3-området eller Mossø.

Eftersom § 3-området er indhegnet til ekstensiv græsning, vurderes der ikke at være risiko for øget menneskelig færdsel inden for selve naturområdet. De eksisterende stiforbindelser videreføres, men vurderes ikke at medføre en væsentlig forstyrrelse af områdets flora og fauna, da færdsel fortsat vil være kanaliseret til de eksisterende stiforløb.

Der vurderes ikke at være andre væsentlige risici forbundet med placering af boliger tæt på § 3 området.

8.2 Natura 2000 og Bilag IV arter

Natura 2000

Den del af Natura 2000-området, der grænser op til lokalplanområdet er matrikel 3bf og 3g. Matriklerne er forinden lokalplanens udarbejdelse dyrket landbrugsjord og dermed uegnede ikke rummer forekomster af nogle af naturtyperne på udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 48 (Figur 6.6.2.1). Arterne på habitatområdets udpegningsgrundlag forekommer ligeledes ikke på de i dag dyrkede arealer.

Stor vandsalamander er fundet (også bilag IV-art) er registreret i to beskyttede vandhuller (det ene er et regnvandsbassin), hhv. ca. 500 og 400 m fra projektområdet i kanten af Mossø.

Odder forekommer i selve Mossø og omgivende vandløb og naturområder. Arten vil kunne vandre forbi området, men da der ikke er fiskemuligheder for arten vil den ikke bruge lokalplanområdet regelmæssigt.

Damflagermus kan have yngle- eller rasteområdet i skove og ejendomme rundt om Mossø bl.a. i Alken. Lokalplanområdet udgøres af en intensivt dyrket mark der er uegnet som levested for arter. Damflagermus søger primært føde over vandflader, hvor Mossø er den nærmeste. Arten er følsom over for kunstigt lys i større omfang.

Lysforureningen er minimeret i lokalplanen med bestemmelser om, at der ikke må være lys på facader, at lys langs veje og friarealer kun må ske som maksimalt 1,2 meter høje pullertbelysninger med nedadrettede lyskegler. Dertil er der en begrænsning på parcelhusenes vinduesareal mod syd.

Projektet vurderes ikke at påvirke arten.

Arten på udpegningsgrundlaget for Fuglebeskyttelsesområde nr. 35 (isfugl, rørhøg og plettet rørvagtel) forekommer ikke i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet og disse arter bliver ikke påvirket af projektet.

Det vurderes på grund af denne afstand, at projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke vil kunne påvirke habitatnaturtyper eller bilag II arter i dette Natura 2000-område væsentligt, og projektet vil dermed ikke skade den økologiske funktionalitet i området.

Strengt beskyttede arter (bilag IV-arter)

Stor vandsalamander er registreret i to beskyttede vandhuller (det ene er et regnvandsbassin), hhv. ca. 500 og 400 m fra projektområdet.

Store vandsalamandere overvintrer typisk i nærheden af ynglevandhullerne men kan vandre typisk op til 300 meter fra deres vandhul, dog er dokumenteret tilfælde af vandring op til 1000 meter. Det vurderes derfor mindre sandsynligt, at den store vandsalamander vil vandre 660 meter op til det § 3 beskyttede engområde. I fald, den gør det, er der i referencescenariet risiko for individdrab ved påkørsel på Emborgvej og ved pløjning af markarealerne inden for matriklerne 3bf og 4c.

Ved omlægning af området til boligområde er der risiko for individdrab i forbindelse med de nye boligveje og ved betrædning. Risikoen vurderes dog ikke umiddelbart større, end når området anvendes til dyrket mark. Individdrab i denne skala vurderes ikke at have indflydelse på artens udbredelse.

Selve projektområdet er dyrket agerjord og vurderes uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor projektet ikke vurderes at påvirke arten.

Projektet vurderes ikke at ødelægge yngle- eller rasteområder for odder eller påvirke områdets økologiske funktionalitet for odder.

Planernes realisering vurderes med baggrund i gennemgangen af trægrupper ikke at ødelægge yngle- eller rasteområder for arter af flagermus. Vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ligeledes ikke at påvirke områdets økologiske funktionalitet for arter af flagermus.

Samlet vurderes at projektet ikke vil give nogen direkte påvirkning af yngle- og rastepladser for bilag IV-arter, ligesom det heller ikke vil give afledte påvirkninger, som f.eks. øget forstyrrelse, i området. Der vil på den baggrund ikke være nogen påvirkning af bevaringsstatus for strengt beskyttede bilag IV-arter.

8.3 Lysforurening

Områdets nærhed til Mossø og det tilhørende fuglehabitatområde medfører, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der har til formål at begrænse lysudledning mod naturområdet. Udendørs belysning må kun etableres som pullertbelysning med nedadrettet lys og i en maksimal højde på 1,2 meter, hvilket reducerer lysspredning og sikrer, at lyset holdes tæt på terræn. For yderligere at minimere synligheden fra Mossø må stien syd for parcelhusene langs Emborgvej ikke belyses, da belysning herfra vurderes at ville udgøre den mest eksponerede lyskilde set fra søen. Derudover er facadebelysning ikke tilladt.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

Den eksisterende lysbelastning i området stammer primært fra intermitterende billygter på Emborgvej, som er relativt lavt trafikeret. Den planlagte boligudbygning forventes at medføre en mindre stigning i trafikken, dog hovedsageligt i dagtimerne, hvor lysfølsomheden i forhold til fugle er begrænset. I den forbindelse kan billygter fra udkørende biler midlertidigt være rettet mod Mossø, mens der afventes mulighed for udkørsel på Emborgvej. Denne påvirkning vil være kortvarig og lokal. Såfremt lyspåvirkningen vurderes at have en uønsket effekt, kan den afværges ved etablering af tæt beplantning eller et lavt træhegn på modsatte side af Emborgvej.

Den primære nye lyskilde vil være diffust lys fra boligerne. For at begrænse dette fastsætter lokalplanen, at vinduesarealet ikke må overstige en tredjedel af den enkelte opstalt mod syd, hvorved meget store vinduespartier undgås, samtidig med at der fortsat sikres dagslys og udsyn mod søen.

Samlet set vil lysudledningen mod Mossø bestå af en mindre stigning i intermitterende trafiklys samt begrænset, diffust lys fra boligerne, primært i aftenperioden. De indarbejdede bestemmelser vurderes at reducere risikoen for væsentlig lysforstyrrelse af det nærliggende fuglehabitatområde.

8.4 Kumulative effekter

Kumulative effekter, det vil sige planforslagets påvirkninger i samspil med kendte planer eller projekters mulige miljøpåvirkninger, skal vurderes som en del af miljørapporten. Kumulative effekter kan være det, som akkumuleres gradvist over tid, og som forstærkes ved sammenspillet imellem flere projekter.

I denne miljørapport er der set på den statslige Natura 2000-plan og Skanderborg Kommunes Kommuneplan 25. Der opstår ikke kumulation med disse eller øvrige kendte planer, der kan påvirke området.

Der er ikke identificeret andre planer eller projekter, der kan kumulere med denne plan, inden for de områder, der er miljøvurderet. Dette skyldes, at der ikke tidligere har været planer om udvikling inden for arealet, som er privatejet og benyttet til landbrug. Der er, på nuværende tidspunkt, ikke planer om yderligere udvikling i Alken.

9. Konklusion på miljøvurdering

Med miljørapporten kan det konkluderes, at Skanderborg Kommunes vurdering af påvirkningen på miljøparameteret "flora og fauna" er af begrænset eller ubetydelig karakter eftersom o-alternativet inden for størstedelen af området er dyrket landbrugsjord og dermed ikke i sig selv udgør et gunstigt miljø for miljøparameteret "Flora og Fauna".

Det kan ikke afvises, at der kan være en mindre positiv effekt ved, at landbruget ophører inden for lokalplanens areal, eftersom regnvand fra området naturligt vil løbe til § 3 engen. Dette regnvand vil, indtil planernes realisering, indeholde rester af kemikalier og gødning anvendt til landbrugsjordens dyrkning.

For at vandet fra boligområdet ikke ligeledes indeholder rester af pesticider, er der anvendt en servitut, foreslået af udvikler, som afværgeforanstaltning. Servituten forbyder brug af pesticider/kemikalier, herunder bl.a. jordforbedringsmidler, plantebeskyttelsesmidler samt øvrige pesticider og plantebekæmpelsesmidler.

Som afværgeforanstaltning mod lysforstyrrelser indeholder lokalplanen bestemmelser, der mindsker lysudledningen mod Mossø.

Det konkluderes, at planernes realisering med dertilhørende afværgeforanstaltninger ikke vurderes at få væsentlig indvirkning på miljøparameteret "flora og fauna", herunder Natura 2000 og fuglehabitatområdet.

10. Afværgeforanstaltninger og Overvågning

10.1 Afværgeforanstaltninger

I planlægningen er der arbejdet med afbødende foranstaltninger for at undgå væsentlige negative påvirkninger i forbindelse med planens gennemførelse.

- Tinyhouses skal etableres på skruefundamenter, så undersiden af bebyggelsen er over vandspejlsniveau.
- Terrasser til tiny houses skal være af træ og ligeledes etableres på skruefundamenter over vandspejlsniveau.
- Sekundær bebyggelse tilhørende tinyhouses begrænses til skure på maksimalt 8 m² som også skal etableres på skruefundamenter over vandspejlsniveau.
- Der må ikke terrænreguleres inden for delområde 3, 7a og 7b.
- Ved deklaration sikres det, at beboerne inden for boligområdet ikke kan bruge pesticider, der skader §3 naturen.
- I vandhåndteringsnotatet er det vist, at § 3-engen vil modtage den samme mængde regnvand, som før planernes udarbejdelse.
- Belysning på facader må kun ske i begrænset omfang.
- Belysning langs veje og fællesarealer begrænses til pullertbelysning i maksimalt 1,2 meters højde med nedadrettede lyskegler.
- Der må ikke være belysning langs sti b-c, syd for parcelhusene.
- Vinduesarealet på parcelhusenes sydvendte facader begrænset til 1/3 af facaden.

10.2 Overvågning

Skanderborg Kommune vil løbende besigtige § 3 arealet. Hvis det vurderes nødvendigt, kan der tages vandprøver, der vil vise, om regnvandet der ledes til arealet er tilstrækkelig rent til ikke at medføre tilstandsændringer inden for området.

Skanderborg Kommune vil ligeledes følge naturgenopretningen på matrikel 3bf, som ligger udenfor planområdet.

11 Referencer

1: <https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2023/4>

2: <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2024/9094>

3: <https://edit.mst.dk/media/jkdobppf/n52-natura-2000-plan-2022-27-salten-aa-salten-langsoe-mossoe-og-soeer-syd-for-salten-lan.pdf>

4: <https://naturereport.miljoportal.dk/879691> og <https://naturereport.miljoportal.dk/906627>

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg
www.skanderborg.dk

12. Bilag

B1: Afgrænsningsnotat

B2: Advokatvurdering af antal boliger i en landzonelokalplan.

B3: Vandhåndteringsnotat

B4: Deklaration som tinglyses på planområdet før planernes endelige vedtagelse



Skanderborg Kommune

29. april 2026

Afgrænsningsnotat for miljøvurdering af Kommuneplantillæg 25-04 og lokalplan 1217 – Boligområdet ”Alken Søbred” nord for Emborgvej, Alken

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Indhold

1.	Indledning.....	2
2.	Proces.....	2
3.	Planforslagenes indhold og formål.....	3
	4.1 Forslag til lokalplanen.....	4
	4.1.1 Anvendelse af delområder	5
	4.2 Forslag til kommuneplantillægget.....	7
4.	Arealets værdier og sårbarheder.....	7
5.	Afgrænsning af miljøvurderingen.....	9
	5.1 Sandsynlige væsentlige påvirkninger	9
	5.2 Afgrænsning af miljøfaktorer	26
	5.3 Flora og Fauna	26
6.	Metode til miljøvurderingen.....	26
	6.1 Vurderingskriterier og databehov	27
	6.2 Alternativer, herunder 0-alternativet.....	27
	6.3 Geografisk afgrænsning.....	27
	6.4 Kumulative effekter.....	28
	6.5 Krav til miljørapportens detaljeringsgrad.....	28
7.	Berørte myndigheder.....	28

1. Indledning

Skanderborg Kommune har igangsat planlægning for et mindre boligområde i landzone og sikring af grønne arealer via en lokalplan og et kommuneplantillæg. Området ligger i den vestlige del af matrikel 4c, Alken By, Dover.

Planforslaget er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingslovens afsnit II1, da Skanderborg Kommune har vurderet, at planforslaget kan få væsentlig indvirkning på miljøet jf. §8 stk. 1 nr. 3.

Derfor udarbejdes en miljøvurdering af planforslagene (SMV) med Skanderborg Kommune som myndighed.

Forud for udarbejdelse af miljørapporten skal der gennemføres en afgrænsning af miljøvurderingens omfang med henblik på at fastlægge miljørapportens indhold og detaljeringsgrad.

Denne rapport omfatter afgrænsningen, og er udarbejdet i medfør af miljøvurderingslovens § 11 (SMV).

Afgrænsningsnotatet er udarbejdet af Skanderborg Kommunes afdeling Plan og Byudvikling.

2. Proces

Skanderborg Kommune har igangsat tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag og gennemfører den tilhørende miljøvurderingsproces for plangrundlaget. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til lokalplan nr.1217 – Boligområdet ”Alken Søbred” Nord for Emborgvej, Alken og kommuneplantillæg 25-04 – Boligområde og grønne arealer i det vestlige Alken ved udarbejdelsen af en miljørapport.

Inden Skanderborg Kommune, som er miljømyndighed på sagen, kan udarbejde den endelige afgrænsning af miljøvurderingen, skal berørte myndigheder høres herom, jf. miljøvurderingslovens § 32, stk. 3, nr. 2.

På baggrund af det endelige afgrænsningsnotat udarbejdes således en miljørapport (miljøvurdering af planerne) som skal belyse de miljømæssige konsekvenser af planerne.

Planforslag, miljøredegørelse (miljøvurdering af planer og projekt) skal efter udarbejdelsen politisk godkendes i Byrådet, hvorefter dette sendes i offentlig høring i henhold til miljøvurderingslovens § 32, stk. 3, nr. 3.

Følgende udarbejdede materialer udsendes i offentlig høring:

- Forslag til lokalplan 1217 - Boligområdet ”Alken Søbred” Nord for Emborgvej, Alken
- Forslag til kommuneplantillæg 25-04 – Boligområde og grønne arealer i det vestlige Alken.
- Miljørapport for miljøvurdering af planerne.

Formålet med den offentlige høring, er at offentligheden og berørte myndigheder får mulighed for at udtale sig om planlægningen og projektet.

På baggrund af den offentlige høring, udarbejder myndigheden en sammenfattende redegørelse for planlægningen i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2.

Planlægning og sammenfattende redegørelse skal politisk behandles, hvorved det besluttet om planerne skal endeligt vedtages. Samtidig tages der stilling til eventuelle krav om overvågning af planlægningens

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

miljømæssige konsekvenser med et overvågningsprogram. Den endeligt vedtagne plan, miljørapporten, den sammenfattende redegørelse samt klageregler og frist herfor, offentliggøres dernæst af Skanderborg Kommune, og fremsendes til de berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens § 34.

På baggrund af miljøvurderingen af planen, eventuelle supplerende oplysninger og resultatet af de høringer, der er foretaget, træffer Skanderborg Kommune afgørelse om, hvorvidt planerne skal endeligt vedtages.

3. Planforslagenes indhold og formål

Planerne omfatter den østlige del af matrikel 4c i den sydvestlige del af Alken, Alken By, Dover

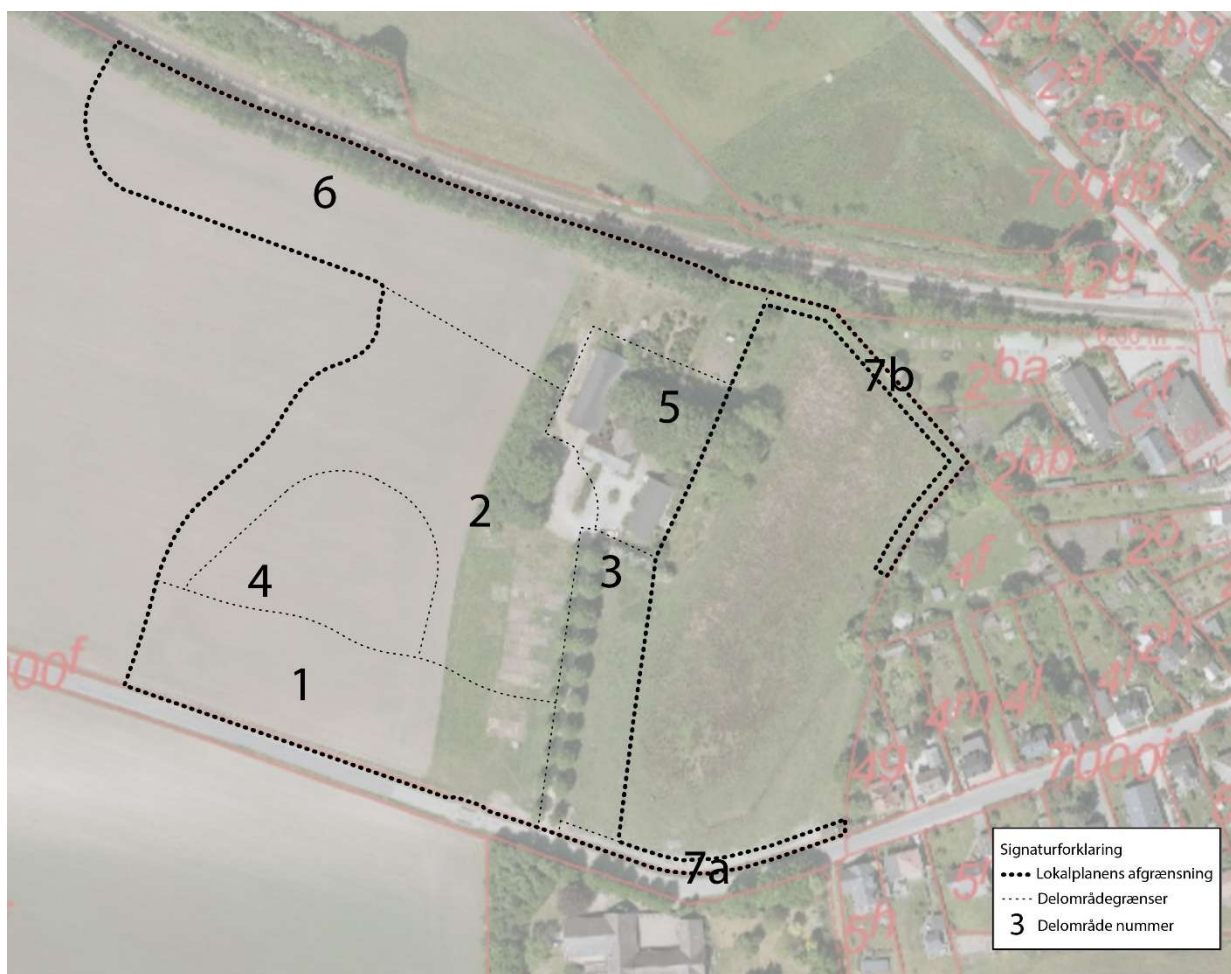
Kommuneplantillæg 24-04 udlægger 3 kommuneplanrammer på i alt ca. 5,5 ha.

Formålet med kommuneplantillægget er at sikre beskyttelsen af et eksisterende § 3-areal, overføre et eksisterende landbrugsareal til fremtidigt rekreativt areal. Derudover er formålet at udlægge en del af det samme landbrugsareal samt en eksisterende bolig i et område til boligformål med samme bestemmelser i kommuneplanrammen, som i rammen for den eksisterende landsby øst for planområdet.

Lokalplanområdet er ca. 3,9 ha. stort og i landzone. Eftersom hele Alken er i landzone, skal området forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse. Lokalplanen muliggør et mindre boligområde med 4 parcelhuse, 12 rækkehuse og 4 tinyhouses som bindes på den eksisterende by via stier.

Udvikler bag projektet har desuden ambitioner om at benytte en del af overskuddet fra projektet til at udtage matrikel 3bf, som i dag er udpeget Natura 2000-område fra landbrugsdrift og i stedet omlægge arealet til natur i samarbejde med landsbyens ildsjæle, som forinden lokalplanens udarbejdelse har arbejdet med naturgenopretning af arealet "Hedeager Krog". Eftersom lokalplanen ikke kan sikre udtagelse af arealer fra landbrugsdrift eller genopretning af natur, er denne del af projektet ikke omfattet af planerne. I stedet sikres naturprojektet, så vidt muligt, via en servitut, som vedlægges miljørapporten som bilag.





Billede 2: Lokalplanens afgrænsning og delområder

4.1 Forslag til lokalplanen

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er Alken et sted med et stort socialt sammenhold og engagement for fælles aktiver. Landsbyens købmand drives af frivillige og landsbyens fælleshus, det gamle mejeri, bliver jævnlgt brugt af det aktive foreningsliv. Flere borgere i landsbyen har dog nået en alder, hvor parcelhusene bliver for store, og derfor er der en stigende efterspørgsel på mindre boliger, så de ældre kan blive i byen, og ikke er nød til at fraflytte fællesskabet. Fælleshuset "Mejeriet" er ligeledes ved at blive for småt til de store arrangementer i byen.

Forslaget til lokalplanen indeholder derfor et mindre boligområde i den vestlige del af Alken, hvor terrænet er forholdsvis fladt, men falder på 4 meter mod nordøst, modsat retning end Mossø.

For at bibeholde Alkens landsbystruktur langs Emborgvej disponeres arealet, så 4 parcelhuse udlægges langs Emborgvej. Bagved parcelhusene er et grønt fællesareal med et fælleshus, som skal have grønt tag med mulighed for solceller. Fælleshuset omkranses af 12 rækkehuse, der opføres i en halvcirkel for at sikre haverne de bedste soltimer. Øst for adgangsvejen ligger 4 tinyhouses.

Lokalplanen bibeholder en eksisterende lindealle (pånær et enkelt træ), som i fremtiden benyttes som områdets adgangsvej, vej A-B. Alléen er kun bred nok til, at den kan videreføres som ensrettet vej. Derfor forlænges alléen til en cirkulær vej med udkørsel på Emborgvejs højeste punkt for bedste oversigtsforhold. Langs det nye vejstykke sætter lokalplanen krav om nye vejtræer.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Borgerne i Alken ønsker et havefællesskab, som udlægges i lokalplanens delområde 6. Placering er valgt netop her, fordi landsbyen har et naturgenopretningsprojekt vest for planområdet, som kaldes "Hedeager Krog". Der er en eksisterende trampesti langs markarealets nordlige kant, der forbinder planområdet med Hedeager Krog. Den del af stien, som er inden for planområdets areal, videreføres i lokalplanen.

Der er ligeledes en eksisterende trampesti, der går fra lindealléen, langs Emborgvej til landsbyen. Trampestien videreføres ligeledes i lokalplanen og fortsættes syd for parcelhusene så offentligheden kan nyde udsigten til søen. Den nordlige og sydlige sti forbindes til et cirkulært stiforløb.

4.1.1 Anvendelse af delområder

Delområde 1 må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i ét plan, maksimalt 4 boliger med boligveje og stier.

Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lavt boligbyggeri i ét plan, maksimalt 12 boliger med boligveje, parkering, stier og grønne områder.

Delområde 3 må kun anvendes til tinyhouses med dertilhørende sekundær bebyggelse og en pumpestation.

Delområde 4 må kun anvendes til fælles grønt opholdsareal med fælleshus, stier, legeplads og udendørs sidde møblering.

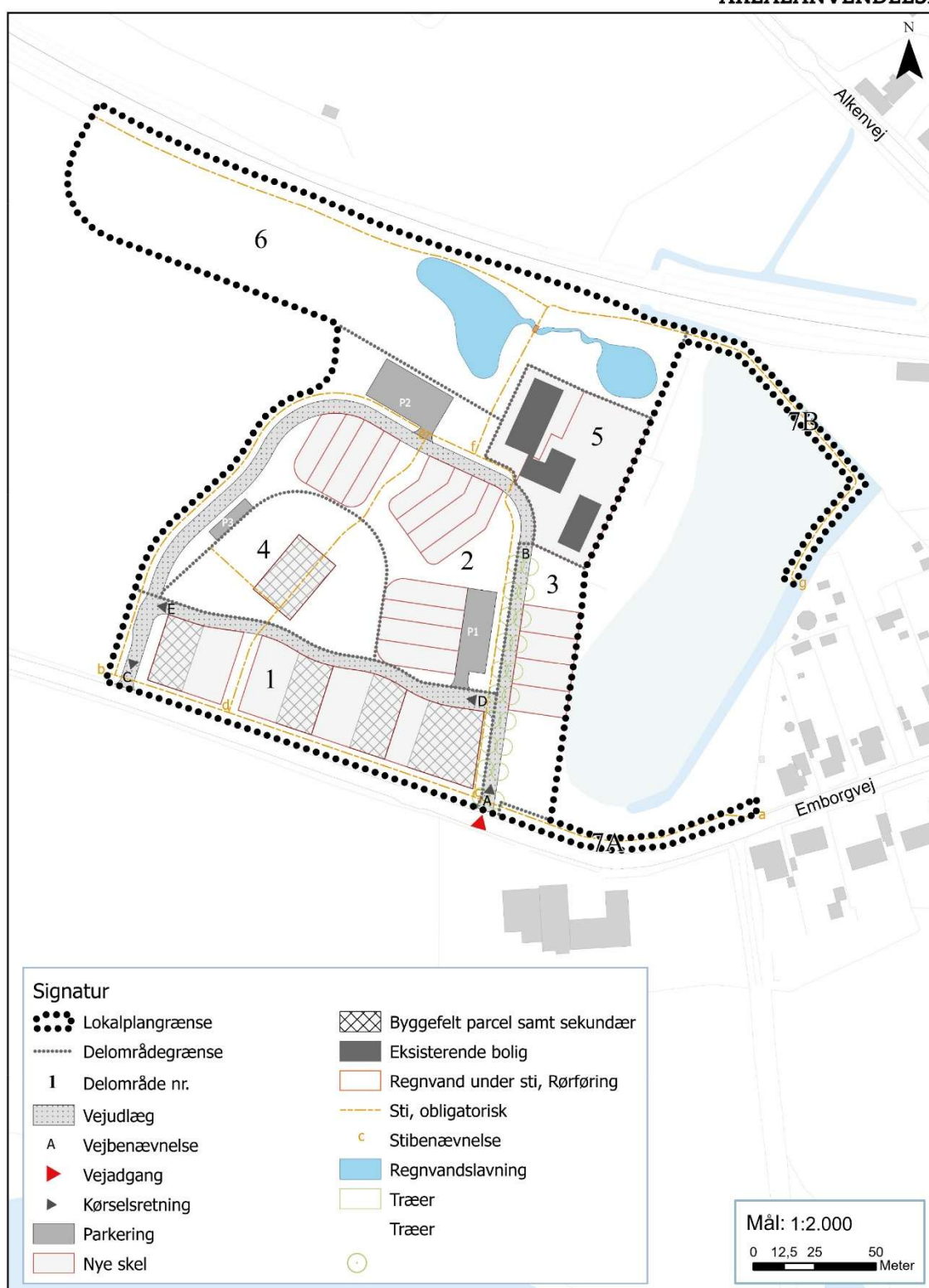
Delområde 5 må kun anvendes som åben-lav bolig med dertilhørende sekundær bebyggelse.

Delområde 6 må kun anvendes som grønt fællesareal med stier, regnvandshåndtering, sekundær bebyggelse og legeplads.

Delområde 7a skal fortsat anvendes som grønt areal med sti. Stien kan belægges efter tilladelse fra Skanderborg Kommune.

Delområde 7b skal fortsat anvendes som § 3-beskyttet engområde med sti.

AREALANVENDELSE



Billede 3: Lokalplanens anvendelseskort som det ser ud på tidspunktet for udsending af afgrænsningsnotatet.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

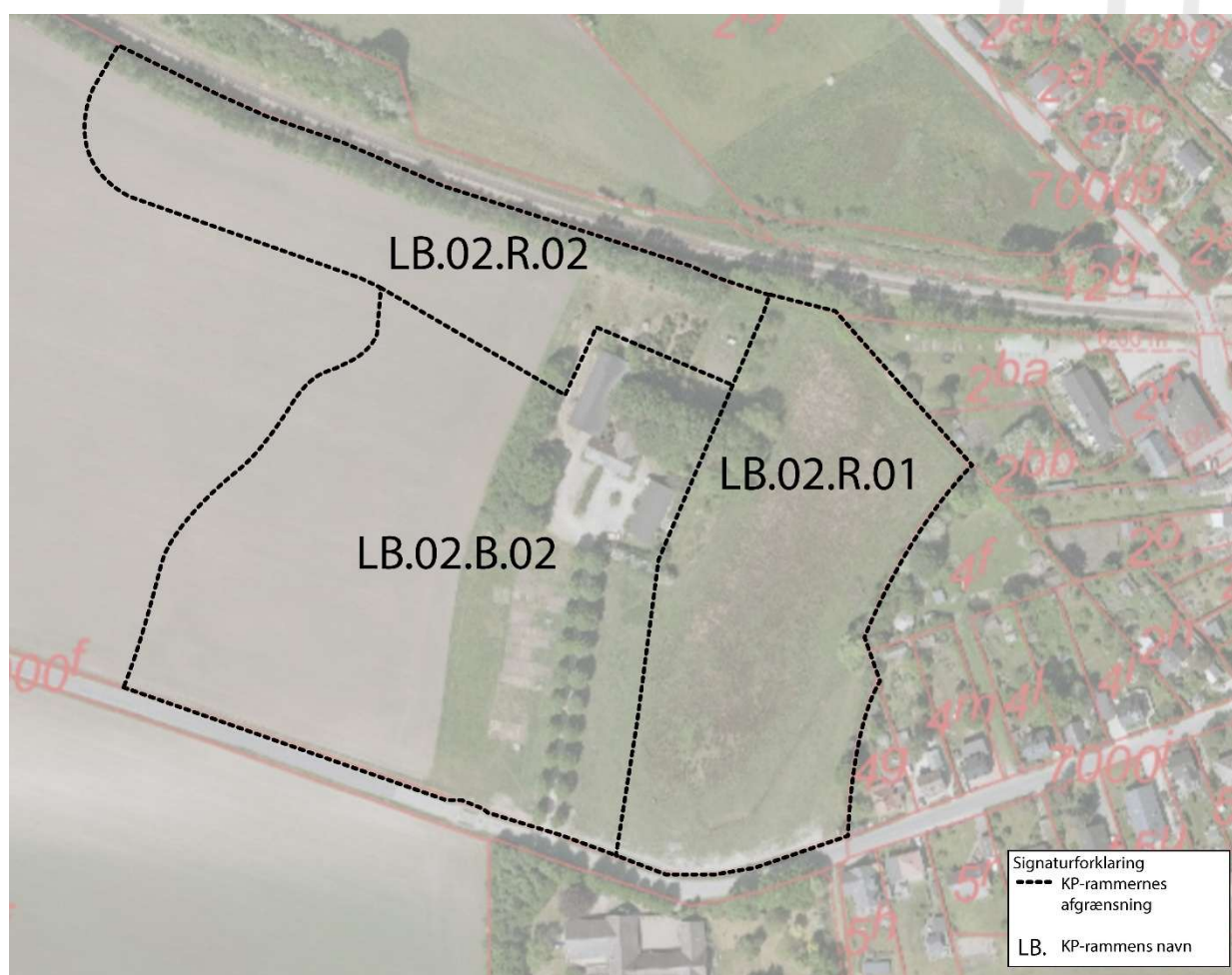
www.skanderborg.dk

4.2 Forslag til kommuneplantillægget

Området, der er omfattet af lokalplanen, er ikke indeholdt i en gældende kommuneplanramme forud for lokalplanens udarbejdelse. I forbindelse med lokalplanen udlægges tre nye kommuneplanrammer via kommuneplantillæg 25-04, som omfatter hele lokalplanområdet og et areal med § 3-beskyttelse øst for lokalplanområdet.

Kommuneplantillæg 25-04 opretter kommuneplanrammerne:

- LB.02.B.02 som er sammenfaldende med lokalplanens delområde 1-5 og udlægger delområderne til boligområde i landzone.
- LB.02.R.01 som omfatter § 3-området øst for lokalplanområdet og overlapper delområde 7a og 7b. Kommuneplanrammen udlægger området til rekreativt areal uden byggemuligheder.
- LB.02.R.02 som er sammenfaldende med lokalplanens delområde 6 og udlægger området til rekreativt areal med mulighed for sekundær bebyggelse.



Billede 4: Kommuneplanrammer der udlægges med kommuneplantillæg 25-04.

4. Arealets værdier og sårbarheder

I dette afsnit beskrives de værdier og sårbarheder, der findes inden for arealet omfattet af planerne samt deres påvirkningsgrad.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Geografiske værdier og sårbarheder			
	Ja	Nej	Beskrivelse
Lovmæssige bindinger			
Er der særlige lovmæssige bindinger i området inden for natur, landskab og kulturarv?			
Bygge og Beskyttelseslinjer, NBL § 8 stk. 15-19	x		Området ligger inden for skovbyggelinjen. Lokalplanen indeholder landzonetilladelser, der dispenserer for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen søges reduceret efter vedtagelse af lokalplanen.
Beskyttede naturtyper, NBL § 3	x		§ 3 øst for arealet, tæt på tinyhouses.
Beskyttede diger og fortidsminder	x		Der er et dige langs den østlige afgrænsning af LB.02.R.02. Planerne medfører ingen ændringer i området.
Fredskov, SL § 3		x	
Fredede eller bevaringsværdige bygninger		x	
Fredede områder (natur eller landskab)		x	
Statslige planer			
Ligger planområdet inden for, i nærheden af - eller har det på anden vis sammenhæng med områder omfattet af statslige planer?			
Natura 2000-handleplaner 2022-2027 (Habitat, Ramsar, Fuglebeskyttelsesområde)		x	Området ligger dog kun ca. 10 meter fra Natura 2000.
Vandområdeplaner 2021 – 2027 (herunder områder med grundvandsinteresser OSD/NFI, indvindingsoplande mv.)		x	
Landsplandirektiver		x	
Regionale planer			
Ligger planområdet inden for eller i nærheden af områder omfattet af regionale planer?			
Råstofplaner		x	
Kommuneplanlagte interesseområder			
Ligger planområdet inden for kommuneplanlagte særlige interesseområder?			
Byudvikling og rammeområder		x	
Landsbyer		x	Lokalplanen er en forlængelse af eksisterende landsby.
Detailhandel		x	
Landskabsområder, kulturmiljøer, geologiske interesseområder, kirkeindsigtsområder/kirkeomgivelser	x		Området ligger inden for udpegningerne "Særlig landskabelig interesse" og "geologisk rammeområde"

Naturområder, økologiske forbindelser, Grønt Danmarkskort		x	
Lavbundsområder	x		Der er lavbund inden for kommuneplanramme LB.02.R.01. Området er udenfor lokalplanens afgrænsning.
Områder til skovrejsning og/eller landbrug	x		To af kommuneplanrammerne og 4 af lokalplanens delområder er agerjord.
Områder til tekniske anlæg, infrastrukturområder og lignende		x	
Konsekvensområder for risikovirkksomheder og produktionserhverv		x	
Oversvømmelses- og erosionstruede arealer		x	Der er dog et større bluespot inden for LB.02.R.01.
Sammenfatning			
Overordnet karakteristik og planlægningen			
Opsummering af ovenstående			Planerne udlægger et boligområde, der ligger mellem et § 3-areal med lavbund, bluespot og dige samt et Natura 2000 område og landbrugsarealer. Natura 2000 området indeholder desuden et fuglehabitatområde. Ved planlægning inden for arealet skal naturinteresserne indtænkes i planlægningen, så der ikke sker tilstandsændringer på naturarealerne.

5. Afgrænsning af miljøvurderingen

I miljøvurderingsloven er der krav om, at miljøvurderingen skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning inden for et bredt miljøbegreb, der omfatter følgende faktorer:

1. Biologisk mangfoldighed, flora og fauna,
2. Befolkningen,
3. Menneskers sundhed,
4. Jordbund og jordarealer,
5. Vand,
6. Luft,
7. Klimatiske faktorer,
8. Materielle goder (naturskabte og menneskeskabte),
9. Landskab,
10. Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv,
11. Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker,
12. Ressourceeffektivitet, samt
13. det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

5.1 Sandsynlige væsentlige påvirkninger

Til afgrænsningen er skemaet nedenfor anvendt til at vurdere de miljøtemaer, som en miljøvurdering jf. miljøvurderingslovens § 1, stk. 2 skal omfatte.

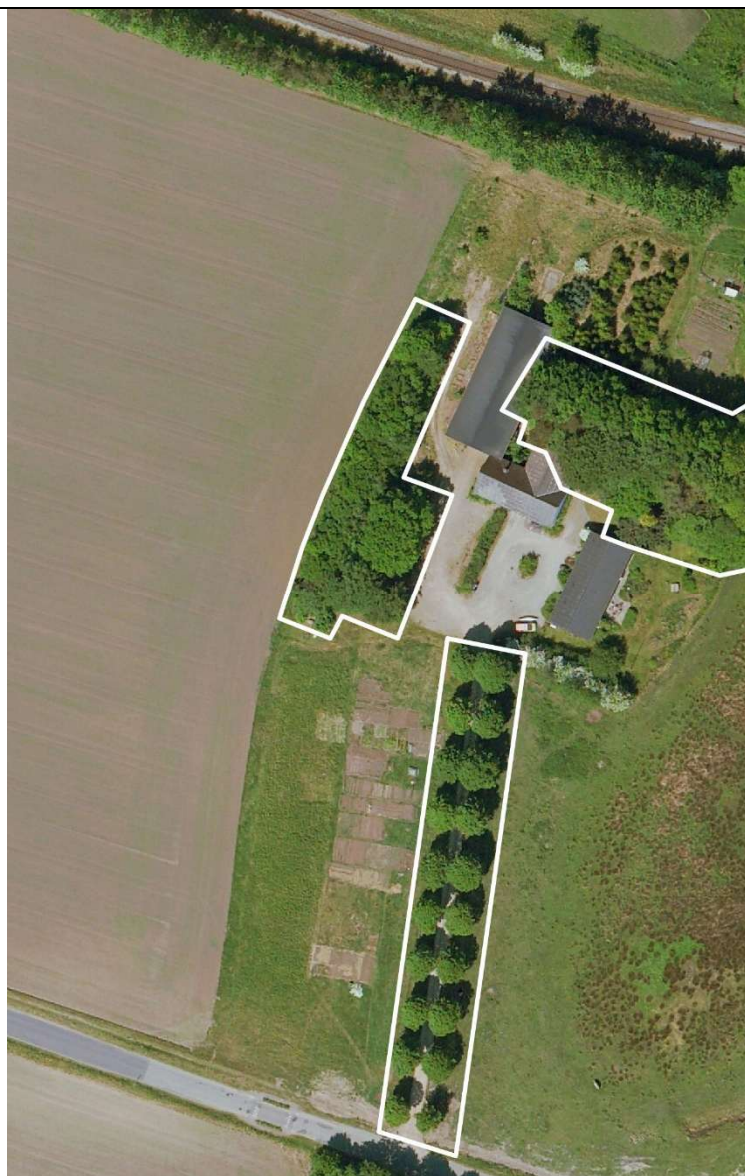
Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Skemaet indeholder en vurdering af hvilke forhold, der kan blive påvirket af planforslagene. I skemaet konkluderes det, hvilke temaer der skal behandles, og hvilke temaer der ikke skal behandles, i miljørapporten.

TEMA	Miljøfaktor	Mulig påvirkning	Ingen eller ubetydelig påvirkning	Potentiel væsentlig påvirkning
		Scoping	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapporten
NATUR	Biologisk mangfoldighed <i>Biodiversitet</i> <i>Dyre- og planteliv</i> <i>Bilag IV-arter og rødlistede arter</i> <i>Sammenhængen de naturområder</i>	Strengt beskyttede arter (bilag IV-arter): Nærmeste kendte forekomster af bilag IV-arter er stor vandsalamander i to beskyttede vandhuller (det ene er et regnvandsbassin), hhv. ca. 500 og 400 m fra projektområdet. Selve projektområdet er dyrket agerjord og vurderes uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor projektet ikke vurderes at påvirke arten. Selve Mossø med tilløbende vandløb og bræmmer af moser og lignende er desuden levested for odder. Projektet vurderes ikke at ødelægge yngle- eller rasteområder for odder eller påvirke områdets økologiske funktionalitet for odder væsentligt. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet. Rødlistede arter: Følgende rødlistede arter, foruden fugle, er fundet indenfor 1000 m afstand til lokalplanområdet: ■ Gul evighedsblomst ■ Solgræshoppe ■ Brun bjørnesvirreflue ■ Brun pletvinge ■ Butsnudet frø ■ Kurvjordbi ■ Teglrød stængelugle ■ Hættebladmåler ■ Brud ■ Husmår ■ Erythricium laetum (svampeart) Af rødlistede fuglearter er der indenfor 1000 m af lokalplanområdet registreret trolldand, toppet lappedykker, blishøne, hvinand, stor skallesluger, taffeland, sangsvane,	X	

		tyrkerdue, stær, rød glente, grønirisk, hættemåge, havørn, nattergal, vibe, bomlærke, sorthalset lappedykker, sanglærke, isfugl, spurvehøg, gulspurv, krikand, pibeand, grønsiken, topmejse, gøg, mursejler, toppet skallesluger, gravand, agerhøne, stor tornskade, rørspurv, digesvale, rørsanger, grønspætte, grønbenet rørhøne, hvid stork, hvepsevåge, gulbug, løvsanger, sortspætte, mudderklire og storspøve. Selve lokalplanområdet ligger på dyrket agerjord, der ikke vurderes at have yngleforekomster af de rødlistede arter. De mange fund af rødlistede fuglearter skyldes at disse er meget mobile og forekommer i den omgivende natur bl.a. Mossø. I forbindelse med planlægningen er eksisterende træer, markeret med hvid streg nedenfor, undersøgt for flagermus. Træerne er vurderet for unge til at være yngle og/eller rasteområde for flagermus. Der er ikke registreret flagermus.		
--	--	---	--	--



Dele af lokalplanområdet ligger i en potentiel økologisk forbindelse. Marken syd for Emborgvej ligger i en udpeget økologisk forbindelse da Natura 2000 skal indgå i disse. Arealerne på begge sider af Emborgvej er dog intensivt dyrket agerjord, der ikke pt. har nogen stor værdi for plante- og dyreliv.

Såfremt man gennemfører naturgenopretning på arealet syd for Emborgvej samt marken vest for lokalplanområdet vurderes dette at styrke funktionen af den økologiske forbindelse for dyre- og plantelivet.

		
Flora og Fauna <i>Natura 2000,</i> <i>§ 3-områder,</i> <i>Fredskov,</i> <i>Planlagt natur, herunder Grønt Danmarkskort, Økologiske forbindelser og spredningskorridorer og</i> <i>Blå - Grønne strukturer</i> <i>Skovrejsning/-nedlæggelse</i> <i>Lavbundsarealer</i>	Natura 2000 Natura 2000 område N52 bestående habitatområde nr. 48 og fuglebeskyttelsesområde nr. 35. Afgrænsningerne af områderne ses nedenfor. Myndighederne må ifølge habitatbekendtgørelsen (BEK 1098 af 21/08/2024) ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. I områderne skal myndighederne sørge for, at der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, som det enkelte område er udpeget for. Derfor er myndighederne forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område. Udpegningsgrundlagene for hhv. habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet ses nedenfor. En lokalplan for boliger på marken nord for Emborgvej vurderes at kunne indrettes så den ikke påvirker arter eller naturtyper på udpegningsgrundlagene væsentligt. Overfladevand fra lokalplanområdet vil skulle ledes til Mossø efter rensning. Denne håndtering af overfladevand skal indrettes således at den ikke påvirker Mossø. For at bevaringsmålsætningen for Mossø kan opfyldes må overfladevandshåndteringen ikke være i strid med målene i gældende vandområdeplan. Den foreslåede genopretning af natur på marken på sydsiden af Emborgvej vil medføre en positiv effekt for naturtyperne og arterne lokalt i Natura 2000 området da landbrugsdriften ophører på arealet.	Screeningen viser ingen væsentlig påvirkning på Natura 2000, men nærheden til Natura2000 medføre, at kommunen vurderer, at miljøfaktoren skal vurderes i miljørapporten. X

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 48

Naturtyper:	Lobellesø (3110)	Søbred med smårter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Å-mudderbanke (3270)	Våd hede (4010)
	Tør hede (4030)	Enekrat (5130)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Højmose* (7110)	Nedbrudt højmose (7120)
	Hængesæk (7140)	Avneknippemose* (7210)
	Kildevæld* (7220)	Rigkær (7230)
	Bøg på mor med kristtorn (9120)	Bøg på muld (9130)
	Stilkege-krat (9190)	Skovbevokset tørvemose* (91D0)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Blank seglmos (6216)	Lys skivevandkalv (1082)
	Bækklampret (1096)	Stor vandsalamander (1166)
	Odder (1355)	Damflagemus (1318)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 35

Fugle:	Rørhøg (Y)	Plettet rørvgatel (Y)
	Isfugl (Y)	

**§3**

Selve arealet, hvor der ønskes opført boliger er intensivt dyrket agerjord, men der ligger § 3 beskyttet eng umiddelbart øst for arealet. Desuden ligger der beskyttet eng og mose ved Monnes Å vest for arealet. Desuden ligger der beskyttede moser langs kanten af Mossø, som selvfølgelig også er § 3 beskyttet (se kort).

Tilstanden af § 3 naturen må ikke ændres uden forudgående dispensation. Dispensationspraksis er meget restriktiv. En væsentlig jordbrugs- eller anden almindelig økonomisk interesse er således ikke i sig selv tilstrækkelig til at begrunde en dispensation.

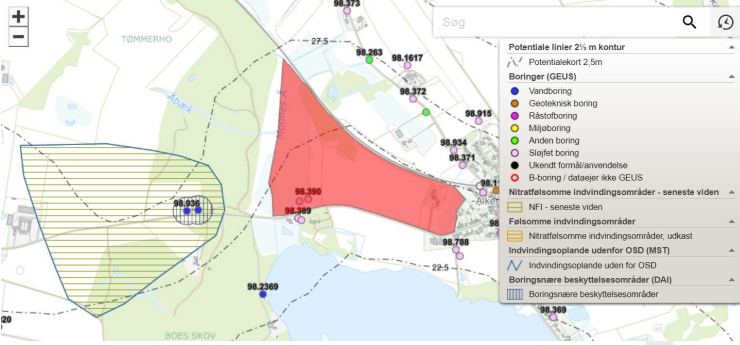
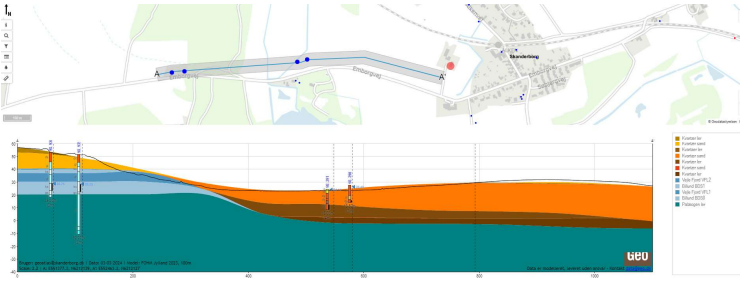
Vandhåndteringen skal indrettes således de omgivende § 3 områder ikke påvirkes negativt. Afvandingen fra lokalplanområdet foregår via bassiner til engen umiddelbart

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

øst for Enggården og derfra til Mossø. Anvendelse af forskellige bekæmpelsesmidler som f.eks. algerens og pesticider vil potentielt kunne påvirke engområdet negativt.



VAND	Grundvand <i>Almene grundvandsforhold og drikkevandsinteresser</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i> <i>Vandforsyning</i>	Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD), men udenfor indvindingsoplande, grundvandsdannende oplande og sårbare områder i øvrigt. Der er ingen vandindvindingsboringer indenfor 300 m af projektområdet. Nærmeste vandindvindingsboring (DGU nr. 98.935) er beliggende ca. 310 m vest for området (se figur herunder). Boringen, som er filtersat i miocænt kvartssand mellem 23 og 29 m u.t. tilhører Alken Vandværk. Vandværket har endnu en boring (DGU nr. 98.936) beliggende 50 m vest for boring 98.935. En anden vandforsyningsboring (DGU nr. 98.2369) er beliggende ca. 310 m SSV for projektområdet. Denne boring, som tilhører en privat husholdning, har ukendt dybde og geologi. Grundvandsstrømningen i området forventes at have en sydlig til sydvestlig retning ned mod Mossø og således ikke mod vandforsyningsboringerne i området – se figur herunder.  Geologisk er området opbygget af lag af smeltevandssand over lag af moræneler og herunder plastisk ler – se nedenstående geologiske tværsnit. Der vurderes kun i begrænset omfang at være hydraulisk kontakt mellem det kvartære og det miocæne grundvandsmagasin i området. Det kvartære grundvandsmagasin er helt ubeskyttet.  Skanderborg Kommune skal jf. bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter vurdere om projektet indebærer en direkte eller indirekte påvirkning af en grundvandsforekomst. Ifølge gældende vandområdeplan 3 er der i området følgende grundvandsforekomster;	X	
---	---	--	----------	--

	- Terrænnær grundvandsforekomst (dkmj_206_ks), der som miljømål har en god såvel kvalitativ som kemisk tilstand. Såvel den kvantitative tilstand som den kemiske tilstand er god og miljømålene derfor opfyldt. - Terrænnær grundvandsforekomst (dkmj_1073_ks), der som miljømål har en god såvel kvalitativ som kemisk tilstand. Den kvantitative tilstand er god, mens den kemiske tilstand er ringe på grund af pesticider. Miljømålene er dermed kun delvist opfyldt. Vurdering: Projektet vurderes ikke, at udgøre nogen væsentlig risiko for drikkevandsinteresser og grundvandsforekomster i området. Vurderingen er baseret på, at der ikke er drikkevandsinteresser, indvindingsoplande eller sårbare områder i øvrigt. Grundvandsstrømningen fra området vurderes at have en sydlig og sydøstlig retning – ned mod Mossø – og altså ikke hen mod områdets vandindvindingsboringer. Det terrænnære magasin er overfladepåvirket og helt sårbart og derfor skal der ved håndtering af tag- og overfladevand være fokus på at tilstanden ikke forværres. Grundvandsgruppen har gennemgået vandhåndteringsplanen og vurderer ikke, at der er nogen væsentlig risiko for grundvandet i forbindelse med håndtering af tag- og overfladevand.		
Overfladevand <i>Påvirkning af hav, vandløb og vådområder (hydrologi og vandmiljø)</i> <i>Grundvandssækning</i> <i>Nedsivning og LARløsninger</i> <i>Udledning af spildevand</i> <i>Okkerforurening</i>	Der forventes ikke at være problemer med okker i området, men okkerkortet er kun vejledende. Da ingen øst for den kommende bebyggelse er registreret med "lav risiko for okkerudledning", skal bygherre være opmærksom ifm. Anlægsarbejdet. Der planlægges lokal håndtering af regnvand, så der vil ikke ske udledning af vand til vandløb og/eller søer. Hverdagsregn vil derimod opsamles i grøfter og ledes til nedsivningsanlæg med overløb til den eksisterende eng øst for lokalplanområdet. Grøfterne etableres med filtermuld for at tilbageholde forurenende stoffer/partikler. Eksisterende dræn er omfattede af vandløbsloven og må ikke afbrydes, men skal evt. omlægges, ved behov. Vi har ikke	x	

	kendskab til dræn i området, men hvis der findes/beskadiges dræn i anlægsfasen, skal vi have besked herom. Ansøgning om vandløbsregulering (omlægning af dræn) samt anmeldelse af ødelagte/fundne ifm. Anlægsarbejdet sendes til overfladevand@skanderborg.dk  Hvis der opstår mistanke om okkerforurening, skal kommunen øjeblikkeligt have besked herom på overfladevand@skanderborg.dk, så der kan tages de rette foranstaltninger.		
Spildevand <i>Kapacitet</i>	Der er kapacitet til det foreslåede projekt Der skal laves et tillæg til spildevandsplanen og området udlægges til separatkloak med privat håndtering af regnvand. Hver bolig udmatrikuleres og forsynes med spildevandsstik fra Skanderborg Forsyning. For igangsætning af tillæg skal udkast til vedtægter fremsendes til kommunen.	X	

BEFOLKNING	Levevilkår	Bjedstrup Skole har i varierende grad været lukningstruet. Mindre boliger i landsbyen vil gøre det muligt at imødekomme efterspørgslen på mindre boliger til den ældre generation, som gerne vil flytte ned i mindre boliger. Befolkningssammensætningen i Alken forventes herefter at ændre sig en smule ved tilflytning af børnefamilier.	X	
	<i>Trafikafvikling (belastning, fremkommelighed, barriereeffekt)</i> <i>Trafikal tilgængelighed kollektiv trafik</i> <i>Adgang til uddannelse og Arbejde</i> <i>Påvirkning af erhvervsliv</i> <i>Boligforhold</i> <i>Sociale forhold</i> <i>Utryghed/kriminalitet</i> <i>Svage grupper/handicappede</i> <i>Gener og begrænsninger (nærhed, transporttid, udviklingsmuligheder)</i>	Boligerne er fordelt langs boligvejen med direkte udsyn mellem hinanden, hvilket understøtter passiv/naturlig overvågning internt i området. Kriminalitetsraten i landsbyer og på øer er generelt markant lavere end landsgennemsnittet. Boligområdet på 20 boliger og et fælleshus vurderes ikke at medføre en sikkerhedsrisiko mod befolkningen generelt, fordi et sådant projekt ikke afleder lugt, luftemissioner og lignende og ikke generer væsentlig øget trafik. Området vurderes ikke at generere væsentlig trafik. Indkørsel ligger indenfor byzonetavle og udkørsel udenfor byzonetavle. Begge er placeret hensigtsmæssig i forhold til vejens udformning. Området vurderes ikke at generere væsentlig trafik og dermed medføre ulykker i trafikken. Der er kollektiv trafik i Alken i form af bus og togstation. Den kollektive trafik vil ikke belastes væsentligt af de nye boliger. Terrænet i området er forholdsvis fladt, så stier og adgangsarealer kan udformes med niveaufri adgang. Fælles parkeringsarealer skal indeholde pladser til handicapparkering.		

Materielle Goder <i>Mulighed for at benytte menneske- og naturskabte goder</i> <i>Adgang til service og detailhandel</i> <i>Mødesteder med social værdi (fælleshus, torve og pladser)</i> <i>Ejendomsforhold (fysisk ejendom, matrikulære sager)</i> <i>Attraktive omgivelser (udsigt, indbliksgener, naboområder, opholdsarealer)</i> <i>Begrænsning for anvendelsen af naboarealer</i> <i>Socioøkonomiske effekter (arealudnyttelse, eksponering, mobilitet)</i>	Materielle goder i området er eksisterende trampestier og beplantning som bibeholdes i lokalplanen. Derudover er der udsigten til Mossø, som bibeholdes ved at sikre stier langs Emborgvej, som ikke har fortovej. Lokalplanen inddrager ikke arealer, der forinden lokalplanens udarbejdelse anvendes til bevægelse. Lokalplanen indeholder sikring af eksisterende stier til landsbyen, som forlænges til en kontinuerlig/cirkulær rute, hvilket medfører en lille, men dog positiv indvirkning. Parcelhusgrundene disponeres så der sikres udsyn til søen fra bagvedliggende fællesareal. Der er ikke matrikulære sager i gang.	x	
---	--	---	--

Menneskers Sundhed Støjpåvirkning og vibrationer Luft- og lugtpåvirkning Lysgener og refleksion Skysgepåvirkning Vindforhold/turbulens Trafiksikkerhed Fritidsliv og rekreative interesser Bynær natur	Der er ingen virksomheder i over 1 km afstand af planområdet og der forventes ingen støjproblemer.	X	
	Fælleshus/forsamlingshus Projektet indeholder et fælleshus, som kan give anledning til lugt, hvis der er produktionskøkken. Desuden kan det give anledning til støj, særligt om aftenen, natten og i weekenden, hvor der er lavere vejledende støjgrænser.		
	Fælleshuse og forsamlingshuse fremgår ikke af håndbog for miljø og planlægning, men kan sidestilles med restauranter og spillesteder ud fra de aktiviteter, der ofte foregår sådanne steder.		
	Restauranter og spillesteder har miljøklasse 1-4 med en anbefalet afstand på 0-100 m til boliger.		
	Miljøklassen afhænger særligt af støjpåvirkningen, hvor særligt støj fra musik, men også menneskelige lyde kan volde problemer. Støjpåvirkning er således afhængig af indendørs lydniveau f.eks. musik samt udendørs lydniveau fra opholdsarealerne. Derfor kan der være en konflikt ved at etablere boliger med opholdsarealer tæt på et fælleshus, men det kræver en konkret vurdering.		
	Legeplads Der er indtænkt naturlegeplads i delområde 6 i bilag 2 til lokalplanen. Det vurderes at legepladsen er placeret hensigtsmæssigt, hvor støj fra leg og redskaber ikke vil udgøre en væsentlig gene, da den er placeret bort fra boligerne.		
	Biler på Emborgvej Der er ikke talt en stor andel biler på Emborgvej og da der ligger en sti mellem vej og byggefelter, vurderes det til at grænseværdien for trafikstøj er overholdt		
	Jernbanen Støj og vibrationer fra jernbane er blevet undersøgt og området overholder grænseværdierne.		
	Der er ingen virksomheder i over 1 km afstand af planområdet. Boligområdet forventes ikke at give anledning til vibrationer.		

SIKERHED	Sikkerhed	Østjyllands Brandvæsen har ingen bemærkninger til fremsendte.	x	
	Beredskab og redning			
	Menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker			
	Terrorrisiko			
	Brand- og Eksplosionsfare			
	Giftpåvirkning			
	Udslip af kemikalier og miljøfremmende stoffer			
JORD	Risikovirksomheder	Der er ingen husdyrbrug i nærheden som kan afgive lugt ind i lokalplanområdet. Når områder med boliger udvides, vil landbrug der ligger uden for, altid få begrænset mulighederne for at etablere et dyrehold. Ingen konkrete ejendomme bliver begrænset. Virksomhed: Der ligger ingen virksomheder i nærheden som bliver begrænset i deres drift eller påvirker projektet.	x	
	Jordarealer			
	Arealforbrug (arealudnyttelse og disponering, inddragelse af nye arealer)			
	Arealanvendelse			
	Råstoffer			

RESSOURCER	Jordbund <i>Kendskab til jordforurening (V1, V2 og områdeklassificering)</i> <i>Forureningsrisiko</i> <i>Kemikalier og miljøfremmede stoffer</i> <i>Jordhåndtering og flytning</i>	Der er ingen kortlagte jordforureninger i projektområdet, hvilket betyder, at jorden i området ikke er identificeret som forurennet. Projektområdet er ikke områdeklassificeret. Det betyder, at der ikke er krav om standardanalyse og bortskaffelse af overskudsjord til godkendt modtageranlæg, medmindre der opdages forurening under arbejdet. For at fremme bæredygtighed bør man tilstræbe at opnå jordbalance i lokalområdet. Overskudsjord bør genanvendes, hvor det er muligt, for at skabe miljømæssige forbedringer, såsom i støjvolde, rekreative områder, eller klimaprojekter. Der forventes ikke at være problemer med okker i området, men okkerkortet er kun vejledende. Da ingen øst for den kommende bebyggelse er registreret med "lav risiko for okkerudledning", skal bygherre være opmærksom ifm. Anlægsarbejdet.  Hvis der opstår mistanke om okkerforurening, skal kommunen øjeblikkeligt have besked herom på overfladevand@skanderborg.dk, så der kan tages de rette foranstaltninger.	X	
	Ressourceeffektivitet <i>Forbrug af råstoffer</i> <i>Vandforbrug</i> <i>Energiforbrug</i> <i>Affaldsproduktion og håndtering</i> <i>Transportarbejde</i>	Det er sikret, at der kan komme en renovationsbil ind i området. Lokalplanen muliggør bæredygtige materialer som f.eks. træ og strå. Der er ikke råstofindvindinger i området.	X	

LUFT OG KLIMA	Klimatiske faktorer <i>Tilpasningsbehov (skybrud, oversvømmelse, stormflod)</i> <i>Lavbundsarealer /blue-spot</i> <i>Erosion</i> <i>Forebyggelse (CO₂-udledning, transportvaner, vedvarende energi, energiforsyning, skovrejsning)</i> <i>Ny teknologi</i>	Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, der sikrer håndtering af hverdagsregn såvel som ekstremregn. Området er sikret op til en 100-års hændelse i grøfter og bassiner, således at risikoen for oversvømmelse af både bebyggelse og infrastruktur minimeres. Vandet bremses/tilbageholdes i lavninger, så der ikke ledes mere vand ud af området i den kommende situation, end der gør under de nuværende forhold. Der planlægges lokal håndtering af regnvand, så der vil ikke ske udledning af vand til vandløb og/eller søer. Hverdagsregn vil derimod opsamles i grøfter og ledes til nedsivningsanlæg med overløb til den eksisterende eng øst for lokalplanområdet. Grøfterne etableres med filtermuld for at tilbageholde forurenende stoffer/partikler.	x	
	Luft <i>Emission (Co₂, partikler mv.)</i> <i>Luftforurening, herunder støv og lugt</i> <i>Diffuse Kilder</i>	Anlæggelse af boliger forventes ikke at give emissioner af støv eller andre stoffer. Det vurderes at områdets antal boliger ikke vil generere trafik i en sådan mængde at det vil have væsentlig påvirkning på luftkvaliteten.	x	
LANDSKAB	Landskab <i>Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur</i> <i>Forholdet mellem by og land</i> <i>Kystnærhedszonen</i> <i>Geologiske værdifulde områder</i> <i>Fredede arealer, herunder fredningssager</i> <i>Bygge- og beskyttelseslinjer (NBL § - 15-19 (strand, å sø skov, kirke og fortidsminder)</i> <i>Terrænforhold</i>	Emborgvej ligger på en forhøjning ca. 8,5 meter over bredden af Mossø. Herfra falder landskabet med ca. 4 meter mod nordøst, modsat retning end Mossø. Med terrænets naturlige fald, vil en del af boligerne skjules af terrænet. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at fremtidigt terræn fortsat opleves fladt. Fremtidigt terræn må således ikke skråne mere end 1:5 og med en regulering på maksimalt 0,8 meter. Fælleshusets tag skal være sedum mens de resterende tage og facader skal være mørke nuancer, specificeret med ral-koder i lokalplanens bilag. Lokalplanen sættes en grænse for mængden af vinduer, da vinduer i mørke aftentimer vil være synlige i længere tid end en lukket facade. Derudover stilles der krav om begrænsning af gadelys og lys på facader. Arkitektonisk bibeholdes Alkens landsbykarakter gennem bestemmelser om parcelhusenes placering, udformning og materialeholdning.	x	

	Visuelle forhold <i>Bylandskaber og bymiljø</i> <i>Indsigtslinje og udkigspunkter</i> <i>Arkitektur og det bebyggede miljø</i> <i>Byrum (pladser og veje) og byliv</i> <i>Beplantning</i> <i>Inventar</i>	De visuelle oplevelsesmuligheder i området sikres ved at lægge en sti mellem Emborgvej og parcelhusgrundene, som sikrer offentligheden udsigt til søen. Arkitektonisk bibeholdes Alkens landsbykarakter gennem bestemmelser om parcelhusenes placering, udformning og materialeholdning.	x	
KULTURARV	Arkæologiske værdier <i>Jordfaste fortidsminder og arkæologisk arv</i> <i>Kulturarvsarealer</i> <i>Almene bevaringsinteresser</i> <i>Beskyttede fortidsminder</i>	Museum Skanderborg har udført forundersøgelse på arealet, som udlægges til boliger. En del af området skal undersøges yderligere efter endt høst.	x	
	Kulturhistoriske værdier <i>Kirker og deres omgivelser</i> <i>Fredede eller bevaringsværdige bygninger</i> <i>Beskyttede diger</i> <i>Kulturhistoriske elementer/strukturer</i> <i>Kulturmiljøer</i> <i>Bevaringsværdier</i>	Der er et beskyttet dige langs planområdet for kommuneplantillæggets østlige skel. Diget indeholdes i en rekreativ kommuneplanramme uden byggemuligheder og vil ikke blive påvirket. Landsbyen "Boes" i nærområdet er udpeget som kulturmiljø grundet sin særlige landsbykarakter. Lokalplanen indeholder bestemmelser om højde på bygninger, materialer, tagformer og mængde af glas for at sikre bebyggelsens indpasning i området.	x	

EFFEKTER	Det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer	Der ses ikke en umiddelbar akkumulation mellem ovenstående faktorer og der er ikke andre planer, som akkumulerer med planforslagene.	x	
	Sammenhænge			
	Modsætninger			
	Akkumulation			
	Derivativ			

5.2 Afgrænsning af miljøfaktorer

Afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøfaktorer / miljømæssige indvirkninger som følge af planforslagene

Afgrænsningen er gennemført for at identificere de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.

Afgrænsningen er blandt andet foretaget på baggrund af en indledende gennemgang, der identificerer de sandsynlige miljømæssige indvirkninger som følge af planforslaget, der fremgår af skemaet i afsnit 4.

Miljørapporten vil således omfatte en vurdering af, hvordan realisering af planforslaget kan påvirke denne/disse miljøfaktorer.

5.3 Flora og Fauna

Lokalplanens delområde 3 udlægger 4 tinyhouses i umiddelbar nærhed til et § 3 beskyttet engområde. I miljørapporten skal det uddybes, hvorvidt der kan ske tilstandsændringer på § 3 arealet som følge af planernes realisering.

Området ligger ca. 10 meter nord for et Natura 2000 område. Natura 2000 området er på tidspunktet for planernes udarbejdelse dyrket agerjord og uegnet som yngle – og rasteområde for bilag IV arter. En del af området er udpeget som fuglehabitatområde. Som en del af projektet sikres det ved servitut, at matrikel 3bf tages ud af landbrugsdrift og i stedet skal genskabes som ”uberørt areal”.

I miljørapporten skal der redegøres for, at der ikke sker negative tilstandsændringer inden for Natura 2000 området som følge af planlægningen.

6. Metode til miljøvurderingen

Miljøvurderingen gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang, planen stemmer overens med de miljømålsætninger, som er fastlagt i lovgivning og planlægningen. Herudover vil der blive vurderet på om planernes realisering kan få væsentlige indvirkninger på enkelte miljøfaktorer på grundlag af de nedenfor

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

nævnte kriterier, indikatorer og data.

Grundlaget for miljørapportens konsekvensvurderinger er som udgangspunkt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, dvs. foreliggende planer og rapporter mv.

Ved visse emner er det nødvendigt at tilvejebringe ny viden om planforslagets konkrete påvirkning i form af beregninger og analyser.

6.1 Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og databehov til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret.

Miljøfaktorer	Vurderingskriterier	Databehov
Flora og Fauna	Der må ikke ske forringelse af tilstanden for § 3-beskyttet natur Ingen negativ påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag (arter og naturtyper) Ingen væsentlig forstyrrelse af fugle (yngle-, raste- og fourageringsområder) Ingen ændringer i hydrologi, der kan påvirke beskyttede naturtyper Ingen væsentlig fragmentering af økologiske forbindelser	Kortlægning af § 3 og Natura 2000 (GIS) Naturarealernes udpegningsgrundlag. Analyse af naturarealers (§ 3 eng og Natura 2000) o-alternativ. Dette indebærer deres økologiske kvalitet (f.eks. artsrigdom, struktur og kontinuitet) og hydrologi. Feltundersøgelser for bilag IV-arter, herunder flagermus. Redegørelse for fremtidig vandhåndtering.

6.2 Alternativer, herunder o-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (o-alternativet). Miljøvurderingens o-alternativ beskriver det scenarie, hvor planforslaget ikke vedtages, så eksisterende anvendelse til dyrket markareal videreføres.

Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved o-alternativet, og udgør dermed et sammenligningsgrundlag for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af planforslaget.

6.3 Geografisk afgrænsning

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger afgrænsningen for kommuneplantillægget og dermed medtages også hele lokalplanområdet. Hele afgrænsningen for

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområderne i forhold til påvirkningens karakter

6.4 Kumulative effekter

Det vurderes på nuværende tidspunkt, at der ingen kumulative projekter er, hverken inden for eller i nærheden af området, der kan være relevante at tage i betragtning i miljørapporten.

6.5 Krav til miljørapportens detaljeringsgrad

Miljøvurderingen af planlægningen indeholder en vurdering af den væsentlige indvirkning på de miljøforhold, der fastlægges som en følge af planlægningens gennemførelse, samt rimelige alternativer, under hensyn til planens mål og geografiske anvendelsesområde. Miljørapporten skal kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen er, hvad planen indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb jf. miljøvurderingslovens § 12, stk. 2.

Miljørapporten skal jf. miljøvurderingslovens § 12, som udgangspunkt indeholde følgende emner, oplistet i lovens Bilag 4:

- Beskrivelse af planlægningens indhold, hovedformål og forbindelser med anden relevant planlægning.
- Beskrivelse af de nuværende miljøforhold og en vurdering af udviklingen, hvis planlægningen ikke gennemføres (referencescenariet).
- Beskrivelse af miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt.
- Beskrivelse af ethvert miljøproblem, som er relevante for planlægningen.
- Beskrivelse af, hvordan der er taget hensyn til projektets mulige påvirkning af beskyttede områder og relevante nationale og internationale miljømålsætninger.
- Beskrivelse af projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet, herunder i forhold til det brede miljøbegreb pkt. 1-10 samt 13 jf. afsnit 3.
- Beskrivelse af undersøgte alternativer og det valgte alternativ, planlagte afværgeforanstaltninger og eventuelle overvågningsordninger samt metode og manglende viden.
- Et ikke-teknisk resumé.

7. Berørte myndigheder

Ifølge miljøvurderingslovens § 32, jf. § § 11 skal der som led i gennemførelsen af miljøvurderingen og afgrænsning af miljørapportens indhold, foretages høring af berørte myndigheder.

Ved en berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer, kan forventes at blive berørt af planens indvirkning på miljøet.

Der er identificeret følgende potentielle berørte myndigheder og udvalgte foreninger af planerne, der høres i forbindelse med planlægningen:

- Miljøstyrelsen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Styrelsen for Grøn Arealforvaltning og Vandmiljø; Som følge af arealomlægning i det åbne land og planlægning på et areal med særlige landskabelige interesser.

Plan, Teknik og Miljø
Plan og Byudvikling
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

- Plan og Landdistriktsstyrelsen; Som følge af arealomlægning i det åbne land og planlægning på et areal med særlige landskabelige interesser.
- Naturstyrelsen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Naturfredningsforeningen; Som følge af nærhed til Natura 2000 og § 3 områder i nærhed til Natura 2000.
- Dansk Ornitologisk forening; Som følge af nærhed til fuglehabitatområde.
- Skanderborg Kommunes afdelinger for diverse miljøforhold, herunder:
 - Grundvand; som følge af nedsivning af regnvand.
 - Spildevand; som følge af nyudlæg som medfører nye arealer til opkobling.
 - Overfladevand; som følge af nyudlæg, som medfører ændret regnvandshåndtering.
 - Natur; som følge af nærhed til § 3-områder og nærhed til natura 2000.
 - Jordkontoret; som følge af nyudlæg
 - Landbrug; som følge af inddragelse af landbrugsarealer.
- Øvrige relevante afdelinger i Skanderborg Kommunes, herunder:
 - Byggesag, som følge af nybyg.
 - Åben Land, som følge af landzonelokalplan.
 - Virksomhed, for en god ordens skyld.

Afgrænsningsnotatet er i høring hos berørte myndigheder i 2 uger fra d. 30 april til d. 15 maj 2026

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

2. april 2024

Journalnr.: 230362

Advokat:
Jens Flensborg
jfl@codexlaw.dk

Sekretær:
Nadja Holmgard Knudsen /JFL
nhk@codexlaw.dk

Spørgsmål om begrænsninger for byudvikling i landzone

1. Problemstilling

Skanderborg Kommune har fra en ejendomsudvikler fået forespørgsel om mulighederne for planlægning for 50 nye boliger i landzone i landsbyen Alken.

I relation hertil og i relation til andre lignende sager har Skanderborg Kommune anmodet om en vurdering af, hvad der kan lokalplanlægges for i landsbyer i landzone mht. boliger i forhold til, hvad der har karakter af en byudvikling/byvækst, som skal placeres i byzone.

Til brug for min vurdering har jeg modtaget materiale vedrørende den eksisterende planlægning for Alken og den generelle planlægning for landsbyer i Skanderborg Kommune. Jeg har desuden modtaget en ministerindsigelse (veto) til Odder Kommune over for et planforslag, som skulle muliggjorde opførelse af 50 boliger i en landzonelandsby, hvilken indsigelse var begrundet i, at det ville være en byudvikling.

Begreberne byudvikling og byvækst er ikke defineret i planloven (PL). En nærmere afgrænsning af, hvornår udlæg af et areal til boliger i en landzonelandsby får karakter af en byudvikling, som skal ske i byzone, må derfor bero på en konkret vurdering ud fra PL's generelle regler og tilgængelig praksis.

Min vurdering heraf findes nedenfor i afs. 2.3, idet jeg som grundlag herfor først behandler PL's bestemmelser om kommuneplanlægning for byudvikling (afs. 2.1), og herefter behandler regler og praksis vedrørende planlægning i landzonelandsbyer (afs. 2.2). Afslutningsvist omtaler jeg en ny bestemmelse i PL § 11b, stk. 6, som muligvis også kan være relevant i en situation, som den aktuelle (afs. 3).

2. Hvornår er der tale om en byudvikling, som skal ske i byzone

2.1 Reglerne om planlægning for byvækst omhandler arealer som udlægges til byzone

Ifølge PL § 11a, stk. 1, nr. 1, skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for udlæg af arealer til byzone. Det skal ske under iagttagelse af bestemmelserne i § 11a, stk. 6-11 og 13, som blev indføjet i loven i 2017.

Det følger af § 11a, stk. 6-8, at udlæg af nye arealer til byzone som udgangspunkt skal ske ved omfordeling af allerede udlagte arealer, og at nye arealer til byzone herudover kun kan udlægges for at dække det forventede behov for byvækst inden for de kommende 12 år (stk. 6 og 7). I begge tilfælde skal nye arealer til byzone placeres i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone (stk. 8).

Disse regler er således bindende for kommunernes planlægning for byvækst. I PL § 11a, stk. 9-11, findes der nogle særlige undtagelser fra disse regler, ligesom der i § 11b, stk. 3 og 4, er indsat nogle lovbestemte muligheder for i konkrete tilfælde at fravige reglerne om byvækst. Ingen af disse undtagelser er relevante i den aktuelle sag. Med ikrafttræden pr. 1. januar 2024 er der derimod indsat en ny undtagelse i § 11b, stk. 6, om overførsel af landzonelandsbyer til byzone, som kan være relevant, og som derfor omtales særskilt nedenfor i afs. 3.

Med hjemmel i § 11a, stk. 13, er der udstedt en særskilt bekendtgørelse om, efter hvilken metode kommunerne skal opgøre det forventede behov for nye arealer til byvækst (bekg. 940/2017 om planlægning af byvækst). Det følger heraf, at kommunen som trin 1 skal opgøre det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år fordelt på boliger og erhverv. Som trin 2 skal den eksisterende rummelighed/byggemulighed inden for ubebyggede arealer opgøres. Som trin 3 kan det herefter vurderes, om der er grundlag for at udlægge nye arealer til byvækst i den kommende 12 års planperiode.

Det fremgår af bekendtgørelsen, at **uudnyttede arealer i landzonelandsbyer** som udgangspunkt **ikke skal medtages i rummeligheden**. Ifølge Erhvervsstyrelsens vejledning om byvækst fra 2017, er det heller ikke muligt at tage arealer fra landzonelandsbyer og udlægge dem til byvækst som led i en omfordeling, idet arealerne i landzonelandsbyer ikke er udlagt til fremtidig byzone.

2.2 Planlægning for nye boliger i landzone

2.2.1 Generelt om landzonetilladelser og afgrænsning af landsbyer i kommuneplanen

Ifølge PL § 35, stk. 1, kræver ny bebyggelse mv. landzonetilladelse, medmindre forholdet er undtaget i medfør af reglerne i §§ 36-38. Formålet med PL's landzoneregler er overordnet at friholde det åbne land for spredt byggeri og anlæg og sikre en klar grænse mellem by og land.

For **landsbyer** er praksis for landzonetilladelse til nye boliger lidt mere lempelig, særligt hvis landsbyen er afgrænset i kommuneplanen ud fra planlægningsmæssige overvejelser. Opførelse af flere boliger kan normalt ikke ske via enkeltstående landzonetilladelser, men forudsætter en egentlig planlægning.

Ifølge PL § 11b, stk. 1, nr. 24, kan der i kommuneplanen fastsættes retningslinjer for beliggenheden af **omdannelseslandsbyer** i "områder med eller uden befolkningstilbagegang" (ny formulering med virkning fra 1. januar 2024). En udpegning betyder, at en sådan landsby kan få en videre afgrænsning end andre landsbyer, og at landzoneadministrationen kan være lempeligere end for andre landsbyer, jf. § 35, stk. 1, 2. pkt. Udpegning af en omdannelseslandsby kan imidlertid **ikke** bruges som argument for eller instrument til gennemføre en egentlig byudvikling.

2.2.2 Landzonevejledningen og Planklagenævnets praksis om byudvikling i landzone

Landzonereglerne forhindrer ikke, at der gennemføres **lokalplanlægning i landzone**, jf. PL § 13, stk. 1, hvorefter kommunen kan udarbejde lokalplaner for et område i landzone i overensstemmelse med den overordnede planlægning. Et areal i landzone kan herved via en lokalplan overføres til byzone, men lokalplanlægning kan også ske sådan, at et areal forbliver i landzone. Det anføres herom i landzonevejledningens afs. 1.2.4 om landzonelokalplaner og lokalplanpligt i landzone (min fremhævnings):

"I langt de fleste tilfælde af byggeri og anlæg er det åbenbart, at der må ske overførsel til byzone eller sommerhusområde. Dette kan f.eks. være, når der ikke er tale om et enkelt, konkret anlæg, men om egentlig byudvikling der må forudsætte, at arealet overføres til byzone. Som udgangspunkt vil dette skulle ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Der henvises til planlovens § 11 a, stk. 8, og Vejledning om byvækst samt til kap. 2.2 og 3.8.

I nogle tilfælde vil det imidlertid være naturligt, at det geografiske område for en lokalplan ikke overføres til byzone eller sommerhusområde, men forbliver i landzone. Det gælder typisk, hvor en lokalplan regulerer anlæg i det åbne land, f.eks. (.....).

Der kan også være behov for en lokalplanlægning af udstyknings-, vej- og bebyggelsesforholdene eller bevaringsinteresser, herunder for at sikre kulturhistoriske interesser, i et eksisterende mindre landsbysamfund, hvor der ikke påtænkes egentlig byudvikling, og landsbyen derfor kan forblive i landzone."

Jeg har ikke fundet praksis fra Planklagenævnet, som kan illustrere, hvad der nærmere ligger i "egentlig byudvikling". Af en afgørelse fra december 2021 ([18/08610](#) m.fl.) fremgår det imidlertid, at Planklagenævnet er enig i, at lokalplanlægning for byudvikling må forudsætte overførsel til byzone.

Sagen angik et kommuneplantillæg og en landzonelokalplan for et shredderanlæg i det åbne land (dvs. ikke i en landsby). Klageren havde bl.a. gjort gældende, at placeringen skulle være sket i byzone, og at planen herudover skulle overholde PL's krav for udlæg til byvækst, da der var tale om en byzoneaktivitet. Planklagenævnet anførte generelt herom i afs. 2.5.2 (min fremhævnings):

"Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for udlægning af arealer til byzone, jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 1.

Der må ske overførsel til byzone eller sommerhusområde, hvis der ikke er tale om et enkelt, konkret anlæg, men om egentlig byudvikling. ^{Note 16"}

Note 16 henviste til ovenstående afs. 1.2.4 i landzonevejledningen. Planklagenævnet anførte herefter:

"Planklagenævnet bemærker, at lokalplanen ikke udlægger lokalplanområdet til byzone.

Planklagenævnet finder desuden ikke, at kommunen var forpligtet til at overføre arealet til byzone. Nævnet lægger i den forbindelse vægt på, at lokalplanområdet kun omfatter en enkelt virksomhed, at lokalplanområdet er på ca. 13,4 ha, at det samlede erhvervsareal i lokalplanområdet højst må udgøre 2.500 m², at der kun gives mulighed for etablering af bygninger, som har tilknytning til virksomhedens drift, f.eks. garage- og værkstedsbygninger, administrations- og maskinsbygninger samt maskinbygninger, og at området i øvrigt er afgrænset naturligt af det tidligere kalkbrud, hvor virksomheden er etableret. Lokalplanen muliggør således ikke etablering af yderligere virksomheder i området, ligesom den i øvrigt ikke kan antages at foregribe en udvikling i retning af et egentligt erhvervsområde.

Da der ikke var pligt til at overføre arealet til byzone i den konkrete situation, finder planlovens § 11a, stk. 8, ikke anvendelse."

Ud fra det anførte må det lægges til grund, at Planklagenævnet ved klager over landzonelokalplaner påser, om planlægningen har karakter af en byudvikling/byvækst, hvilket der ikke var tale om i en konkrete sag. Det må imidlertid modsætningsvist antages, at Planklagenævnet vil ophæve en landzonelokalplan, hvis nævnet vurderer, at lokalplanen har karakter af byudvikling/byvækst under henvisning til, at en sådan planlægning skal ske under iagttagelse af reglerne herom i § 11a, stk. 8.

Hverken vejledningen eller den omtalte afgørelse indeholder derimod nogen nærmere definition af, hvad der forstås ved "egentlig byudvikling". Ud fra Planklagenævnets vurdering af den konkrete sag, må det dog antages, at grænsen herfor er forholdsvis lav, jf. det anførte om, at lokalplanen alene muliggjorde etablering af én virksomhed, og at den ikke ville foregribe en udvikling af et egentligt erhvervsområde.

Jeg har som nævnt ikke kendskab til andre afgørelser fra Planklagenævnet, som belyser dette nærmere.

2.2.3 Statslige indsigelser / vetoer imod byudvikling i landzone

Udover klagesager kan eksempler på **indsigelser/vetoer imod planforslag i medfør af PL § 29, stk. 1**, være relevant. Kompetencen ligger hos den minister under hvis ressortområde planloven ligger (p.t. Kirkeministeren). I modsætning til Planklagenævnets praksis offentliggøres ministerens indsigelser efter § 29 imidlertid ikke, hvorfor jeg kun i begrænset omfang har kendskab til denne praksis.

Den indsigelse af 15. januar 2021, som Skanderborg Kommune har modtaget fra Odder Kommune viser dog noget om grænsen for byudvikling/byækst.

De omhandlede planforslag omfattede et område på 2,3 ha i udkanten af en landsby og muliggjorde opførelse af op til 50 boliger. Det fremgår, at kommunen i et forslag til kommuneplan 2017 tidligere havde forsøgt at udlægge et større boligområde samme sted, men at ministeren havde fremsat indsigelser herimod, hvorefter forslaget blev ændret således, at der ifølge rammerne maksimalt kunne opføres 10 boliger i området, *"så det blev sikret, at der ikke bliver tale om byudvikling."*

Som begrundelse for indsigelsen over for de nye planforslag anførte ministeren (min fremhævnings):

"Det er en følge af zoneopdelingen, at egentlig byudvikling skal ske i byzone. Som tidligere nævnt var det også baggrunden for aftalen med kommunen om reduktion af rammer i Assedrup og præcisering af maks. antal boliger i Kommuneplan 2017. I landzone er der således ikke mulighed for at udlægge (og fastholde) arealer i landzone, såfremt der er tale om byudvikling. Det er Erhvervsstyrelsens vurdering, at udlæg af et nyt boligområde til op til 50 boliger er byudvikling."

Det fremgår af planlovens § 11 a, stk. 8, at byudvikling skal ske i byzone i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Med den gældende formulering af bestemmelsen er der ikke mulighed for kommunen for at udpege en hel landsby til nyt fremtidigt byudviklingsområde i byzone."

Jeg bemærker, at landsbyen i den konkrete sag også lå i kystnærhedszonen, hvilket således også indgik som en del af begrundelsen for ministerens indsigelse, da sikring af kystnærhedszonen er en national interesse, jf. § 29, stk. 2. Umiddelbart synes det dog ikke at have været udslagsgivende for den ret konkrete udmelding om, *"at udlæg af et nye boligområde med op til 50 boliger er byudvikling."*

Jeg har ikke kendskab til illustrative indsigelser/vetoer fra andre sager vedrørende byudvikling.

2.3 Vurdering - hvornår er der tale om en byudvikling, som skal ske i byzone

På baggrund af ovenstående er det herefter opsummerende min vurdering:

- Medmindre der er særskilt hjemmel til andet er det klare udgangspunkt, at udlæg af nye arealer til byudvikling/byvækst skal ske i byzone hhv. i tilknytning til eksisterende byzone, og at det i givet fald skal ske under iagttagelse af reglerne i § 11a, stk. 8 og bekendtgørelse nr. 940/21017.
- PL's regler om planlægning for byvækst omhandler ikke planlægning for landsbyer i landzone, som skal forblive i landzone. Udlæg af rammer for nye boliger i en landsby i landzone og udarbejdelse af (landzone)lokalplaner med udgangspunkt heri er ikke udelukket.

- Det følger imidlertid af såvel landzonevejledningen som af Planklagenævnets praksis, at planlægning for en "egentlig byudvikling" ikke kan ske via en landzonelokalplan, men vil forudsætte, at der planlægges for byvækst med overførsel til byzone, jf. PL § 11a, stk. 8.
- Hvis en landzonelokalplan påklages under henvisning til, at der er tale om byudvikling, vil Planklagenævnet forholde sig til dette klagepunkt, dvs. om lokalplanen muliggør en "egentlig byudvikling", og må i givet fald antages, at planen vil blive ophævet som stridende imod reglerne om planlægning herfor.
- Spørgsmålet om, hvorvidt en landzonelokalplan for nye boliger har karakter af en "egentlig byudvikling", vil således i første omgang kunne vurderes af ministeren, som kan nedlægge veto, hvis der er tale om en national interesse, jf. § 29, stk. 1. Selv om det ikke sker, vil Planklagenævnet herudover kunne forholde sig til spørgsmålet, hvis en sådan lokalplan påklages.
- Hvor meget der skal til for at der er tale om en "egentlig byudvikling" – dvs. hvor stort et areal hhv. hvor mange nye boliger – fremgår ikke af reglerne eller af klagenævnspraksis.
- På baggrund af ministerindsigelsen i sagen fra Odder, må det lægges til grund, at ministeren (p.t. Kirkeministeren og Plan- og Landdistriktsstyrelsen), finder, at udlæg af 50 nye boliger i en landsby, har karakter af en byudvikling, som derfor skal følge reglerne i § 11a, stk. 8, men at udlæg af arealer til 10 boliger i en landsby normalt ikke vil blive sidestillet med en byudvikling, hvorfor planlægning herfor vil kunne ske via en kommuneplanramme og en landzonelokalplan.
- På baggrund af Planklagenævnets afgørelse i sagen om shredder anlægget, må det endvidere antages, at tærsklen for, hvornår der i landzone er tale om en "egentlig byudvikling" er ret lav, jf. det forhold, at nævnet fremhævede, at lokalplanen kun muliggjorde etablering af én virksomhed, og at der ikke var risiko for, at det ville foregribe en udvikling i retning af et egentligt erhvervsområde.
- I forhold til planlægning for nye boliger, må det derfor antages, at der også her må anlægges en samlet vurdering, herunder en vurdering af, om planlægning for et færre antal boliger kan foregribe en udvikling med flere boliger. Udlæg af flere kommuneplanrammer med rækkefølgebestemmelser for det samlede område vil derfor ikke være en farbar vej.
- I mangel af praksis herom er det vanskeligt at sige noget sikkert om, hvor mange nye boliger en lokalplan kan omfatte for ikke at få karakter af byudvikling, men tærskel er som anført

antagelig lav. Min umiddelbare og forsigtige vurdering vil derfor være, at en sådan landzonelokalplan næppe kan rumme mere end 15-20 nye boliger.

- Ved vurdering heraf vil der også skulle henses til de konkrete forhold for den påtænkte udstykning, herunder fx størrelsen og antallet af boliger i den eksisterende landsby (jo mindre landsbyen er, jo lavere vil tærsklen for "byudvikling" antagelig være), og udstykningens karakter (dvs. om der er tale om en udstykning, som skal muliggøre almindelige parcel- eller rækkebuse, eller en udstykning med storparceller, evt. med mulighed for mindre dyrehold).

3. Ny hjemmel til overførsel af landzonelandsbyer til byzone

I indsigelsen fra januar 2021 i sagen fra Odder Kommune henviste ministeren til, at mulighederne for at styrke landsbyerne indgik i arbejdet med evaluering af planloven. Denne evaluering er nu udmøntet i lov nr. 1790/2023 (Opfølgning på evaluering af planloven), som trådte i kraft 1. januar 2024, hvor der bl.a. er indsat en ny hjemmel, hvorved kommunerne får mulighed for at overføre landsbyer til byzone.

Baggrunden for den nye bestemmelse kan bl.a. ses i rapporten [Evaluering af planloven mv.](#), fra marts 2021, hvor det i afsnittet om byvækst i rapportens kap. 4 bl.a. anføres (min fremhævnings):

*"For så vidt angår KL's forslag om at sikre bedre muligheder for udvikling af landsbyer, viser erfaringer fra kommunernes planlægning bl.a., at der er nogle uhensigtsmæssigheder ved lovfæstelsen af byvækstreglernes princip om, at byvækst skal ske i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse, da de ikke altid er fleksible i forhold til at understøtte en lokal udvikling. **Det er, som reglerne er formuleret, ikke muligt for en kommune at ændre i deres bymønstre og overføre en hel landsby til byzone med mulighed for byvækst.** Det vurderes ikke at have været intensjonen med lovændringen i 2017. Bolig- og Planstyrelsen vurderer, at mindre justeringer af reglerne om byvækst kan sikre kommunerne større råderum til bl.a. at overføre landsbyer til byzone på baggrund af kommunens strategiske planlægning for landsbyer og inden for rammerne af de hensyn, som loven angiver, herunder natur- og landskabsinteresser."*

Med afsæt heri blev der som anført med lov nr. 1709/2023 indføjet en ny bestemmelse i § 11b, stk. 6 (om kommuneplanens rammer), som har følgende ordlyd:

"Stk. 6. Kommunalbestyrelsen kan uanset § 11 a, stk. 6-8, fastsætte rammer for overførsel af landsbyer fra landzone til byzone med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer, jf. §§ 5 c og 5 d."

Bestemmelsen giver således kommunerne hjemmel til at overføre landsbyer fra landzone til byzone uden, at de almindelige regler om byvækst i § 11a, stk. 6-8, skal overholdes. En sådan overførsel skal dog ske med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og kommunens strategiske planlægning for landsbyer. Det anføres her om i lovbemærkningerne til bestemmelsen (med min fremhævnings):

"Kirkeministeriet vurderer, at det ikke har været intentionen med lovændringen i 2017 at begrænse kommunalbestyrelsens mulighed for udvikling af kommunens landzonelandsbyer ud fra strategiske overvejelser om kommunens bymønster (by- og centerstruktur) og den strategiske planlægning for landsbyer.

Det foreslås på den baggrund, at der indsættes en bestemmelse i planlovens § 11 b, hvorefter kommunalbestyrelsen uanset bestemmelserne om byvækst i § 11 a, stk. 6-8 – herunder princippet om "indefra og ud" – vil kunne fastsætte rammer for overførsel af landsbyer fra landzone til byzone med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur og på baggrund af den strategiske planlægning for landsbyer, jf. §§ 5 c og 5 d.

*Den foreslåede ændring af planlovens regler om byvækst vil kunne sikre kommunalbestyrelsen større råderum til at overføre hele landsbyer til byzone **med udgangspunkt i kommuneplanens hovedstruktur, herunder især de overordnede mål for kommunens bymønster (by- og centerstruktur), og på baggrund af kommunens strategiske planlægning for landsbyer og inden for rammerne af de hensyn, der er angivet i loven, herunder natur- og landskabsinteresser.***

Adgangen til at overføre landzonelandsbyer til byzone er således ikke fuldstændig fri, men forudsætter at der tages afsæt i kommuneplanlægningen.

Hvis en eller flere landsbyer ønskes overført til byzone vil det antagelig i de fleste tilfælde være muligt, at der tages højde herfor i kommuneplanlægningen og den strategiske planlægning for landsbyer. Det er derimod ikke med § 11b, stk. 6, tiltænkt, at der kan ske overførsel af en landsby til byzone via en enkeltstående lokalplan og kommuneplantillæg, dvs. uden at det indgår i den samlede planlægning.

Hvorvidt den nye mulighed efter § 11b, stk. 6, er relevant for Skanderborg Kommune i denne eller andre sager, skal ikke forholde mig til. Jeg kan blot gøre opmærksom på, at bestemmelsen nu findes.

Vejle, 2. april 2024

Jens Flensborg

[illegible]

Bygherre: Fabulas
Sags nr.: 25085.01
Version: Rev. H
Dato: 30.06.2026
Init.: MPK

Indhold

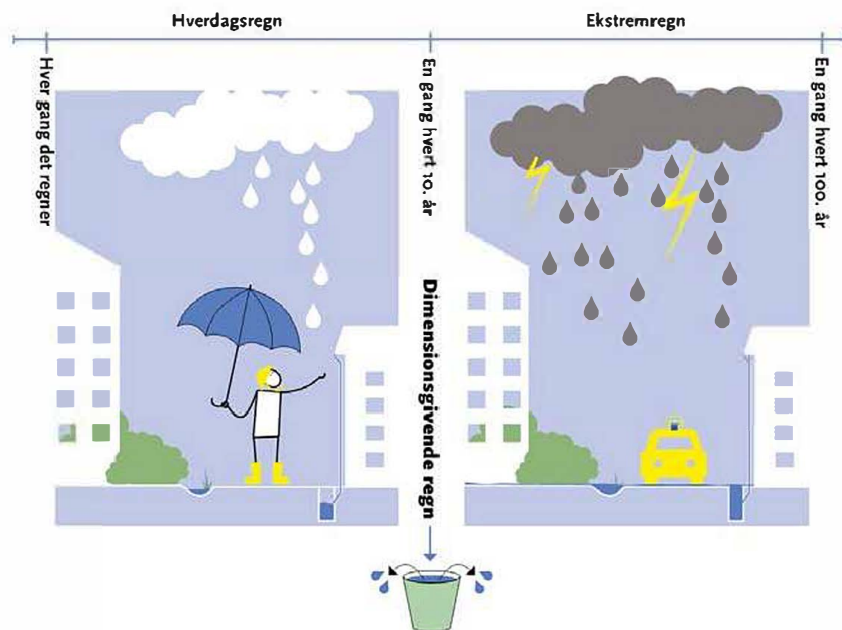
1	Indledning	3
1.1	Emborgvej 97 - Alken.....	4
1.2	Krav fra kommune / forsyning	4
1.3	Regnvandskoncept	6
2	Screening, eksisterende forhold	7
2.1	Terrænforhold	7
2.2	Geotekniske forhold	7
2.3	Strømningsveje	10
2.4	Tilslutningspunkt, regn- og spildevand	10
3	Ny bebyggelse, håndtering af hverdagsregn og ekstremregn.....	12
3.1	Arealopmåling.....	12
3.2	Regnvandsforsinkelse, hverdagsregn	14
3.3	Håndtering af ekstremregn.....	17
3.4	Drikkevandsinteresser.....	18
4	Konklusion og håndteringsforslag.....	18

1 Indledning

Nærværende Regnvandshåndteringsplan, i det følgende benævnt RVHP, er udført efter anvisningerne i Skanderborg Kommune, Teknik og Miljø's "Regnvandshåndteringsplan, efterfølgende benævnt RVHP-Vejl.

Formålet med RHVP er at sikre, at risikoen for oversvømmelse i og udenfor lokalplanområdet holdes status quo, samtidigt med at vandet ses som en ressource, der kan tilføre området kvalitet og kreativ værdi.

Der skelnes mellem hverdagsregn og ekstremregn som vist på figur 1. RVHP omfatter begge dele. (Citeret fra RVHP-Vejl, ligesom figur 1).



Figur 1, Illustration af hverdagsregn (5 års hændelse) der kan rummes i regnvandsanlæg og ekstremregn (100 års hændelse), som skal håndteres uden gener opstrøms og nedstrøms. (Illustration fra RVHP-Vejl.)

Nærværende RVHP tilgodeser følgende principper fra RVHP-Vejl.:

- Der skal planlægges for både hverdags- og ekstremregn. Ekstremregn så vidt muligt håndteres på terræn.
- Byggeri, terrænregulering og øget befæstelse må ikke øge sandsynligheden for oversvømmelse opstrøms og nedstrøms for lokalplanområdet.
- Vandveje ind i området må ikke afbrydes eller ændres, så det kan medføre øget risiko for oversvømmelse opstrøms eller nedstrøms for området.
- Afstrømning ud af området må ikke øges eller flyttes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse nedstrøms området.
- Der skal kunne tilbageholdes den samme mængde vand i området efter udbygningen, som der kunne før (dvs. det vand, der ligger i lavninger i området før lokalplanlægningen, skal der også være plads til efter)

- Regnvandet skal håndteres, så det gør mindst mulig skade på bygninger og infrastruktur. Bebyggelsen og anlæg bør desuden udformes, så de kan tåle periodevis oversvømmelse.
- Klimatilpasningsløsninger skal gerne implementeres, så de har flere funktioner.

1.1 Emborgvej 97 - Alken

Området er i dag udlagt som landbrugsjord. Inden for kommende projektområde etableres der boliger i form af rækkehuse, tinyhouses og parceller. Projektområdet er beliggende på matrikel 4c, Alken By, Dover. Og har et samlet areal på 261.165m².

(Overordnet beskrivelse af terrænforhold og hvordan regnvand skal håndteres)

På grunden opføres der i alt 20 boliger, samt et fælleshus. Boligerne består af parceller, rækkehuse samt mindre tinyhouses. Bebyggelsen skal etableres på let skrående arealer med faldretning på terræn mod nordøst/øst. Regnvand håndteres på terræn i form af grøfter og regnbede. Regnbede leder overfladevand videre via grøfter, og samles alle mod nord i 2 større bassiner, som ligeledes fungerer som naturligt bluespot i nuværende situation. Desuden er der 2 mindre bassiner, et ved fælleshuset og et i forbindelse med tinyhouse.

(Overordnet beskrivelse af kloak- og drikkevandsforhold)

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen, ejendomme der ligger midt i området har eget spildevandsanlæg. Området grænser op til to forskellige kloakoplande, et der er spildevandskloakeret og et der er separatkloakeret.

Matriklen er ikke placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvorfor nærværende notat skal ses som hvordan regnvandet håndteres på matriklen.

Nærværende notat afsluttes med oversigtsplan, hvor håndtering af regnvandet kan ses med baggrund i notatets belyste informationer og beregninger.

1.2 Krav fra kommune / forsyning

Bebyggelsesområdet er placeret i Skanderborg kommune og forsyningsselskabet er Skanderborg Forsyning. Skanderborg Forsyning etableres kun et spildevandsstik til den fremtidige bebyggelse ved skel. Regnvandet indenfor projektområdet håndteres lokalt på grunden, og i denne forbindelse skal der etableres et regnvandslaug.

Følgende forudsætninger er defineret af kommune eller forsyning, når der skal håndteres regnvand.

Gentagelsesperiode:	1 gang hver 10. år; T10
Hydrologisk reduktion:	1,0
Klimafaktor:	1,30
Befæstelsesgrad:	40 %
Særlige drikkevandsinteresser:	Nej
Regnvandslaug:	Skal oprettes

Eksisterende forhold er som vist på Figur 2 og -3.

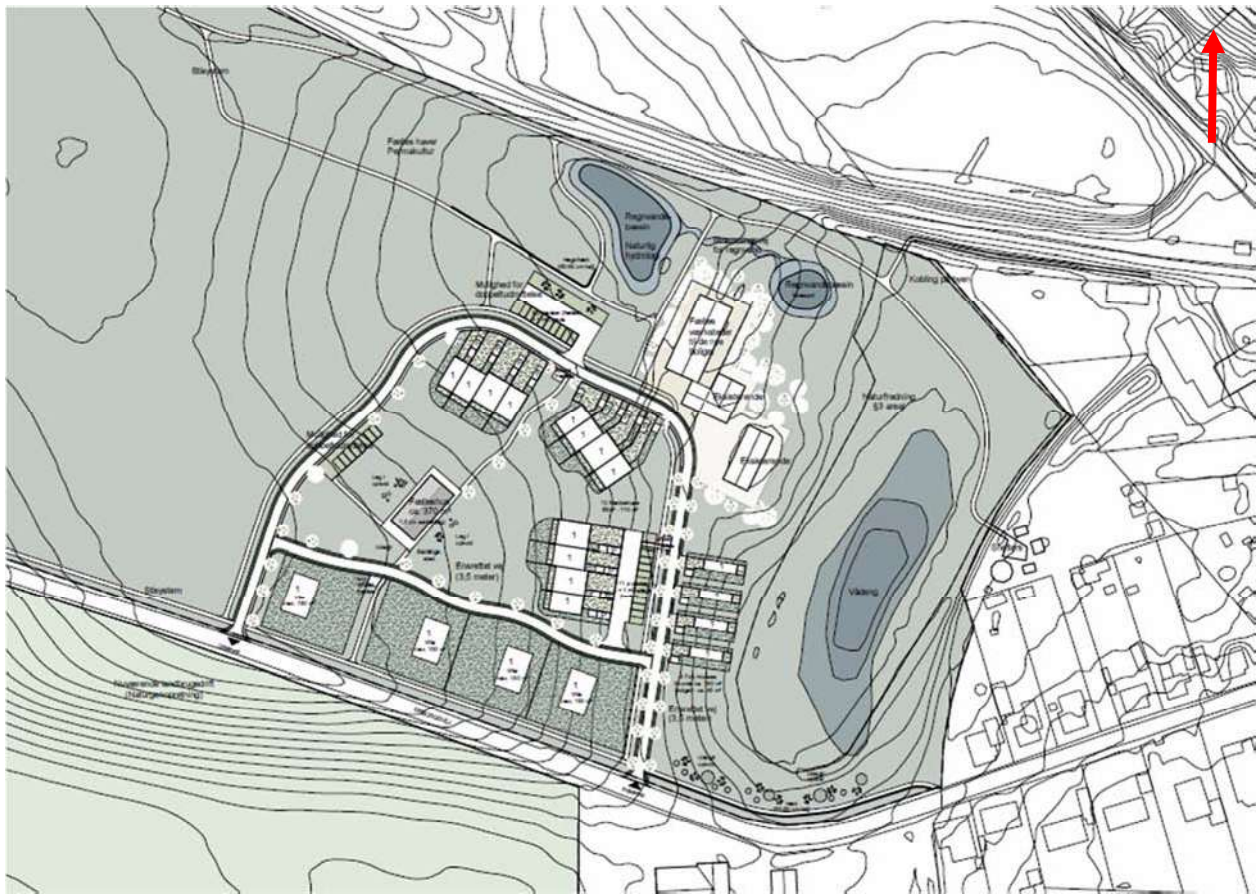


Figur 2: Placering med nordpil.



Figur 3, Eksisterende forhold, med nordpil.

Fremtidig bebyggelsesplan kan ses i figur 4.



Figur 4, Bebyggelsesplan med nordpil.

1.3 Regnvandskoncept

Nærværende RVHP omfatter håndtering af regnvandet ved hverdagsregn og ved ekstremregn (skybrudsregn).

(Overordnet beskrivelse af koncept for håndtering af hverdagsregn)

Hverdagsregnvandet håndteres i åbne grøfter, med udledning til regnbæde/bassin som udføres i forbindelse med boligerne. Regnbæde/bassiner skal kunne håndtere en T10 hændelse jf. Skanderborg Kommune, og må kun modtage regnvand indenfor projektområdet.

(Overordnet beskrivelse af koncept for håndtering af ekstremregn)

Ekstremregn håndteres ved at lede overfladevand på terræn, frem til de 4 regnbæde/bassiner inden for projektområdet. De 2 af disse regnbæde/bassiner er dimensioneret til at kunne håndtere en T-100 hændelse, for ligeledes at kunne håndtere regnvandsvolumen der var på grunden inden opførelsen af fremtidig bebyggelse. Dimensioneringen af regnbæde/bassiner til en T-100 hændelse, kan lade sig gøre da geotekniske borer viser gode nedsivnings muligheder inden for projektområdet. I forbindelse med overfladestrømninger på terræn, etableres der grøfter der snor sig rundt på grunden inden for projektområdet, og som medvirker til at opsamle eventuelle strømninger på terræn. Disse grøfter etableres med filtermuld, da de modtager overfladevand fra vejarealer.

På grundens østlige areal dannes der i dag et større bluespot, på et lavtliggende engareal.

2 Screening, eksisterende forhold

I det følgende behandles foreløbigt udførte screeninger og undersøgelser for det aktuelle område.

2.1 Terrænforhold

Grunden har et terrænfald mod grundens østlige skel, med en terrænkote fra ca. 32,00 til kote 24,50. På grundens lavpunkt i kote 24,50 dannes der ved regn hændelser et bluespot, samt alt efter regn hændelsen afdækker et større område. Lavpunktet er markeret nedenfor med grønt.



Figur 5, Højdemodel, med højdekurver pr. 0,5m samt nordpil.

2.2 Geotekniske forhold

Jordbundsforholdene er screenet med udgangspunkt i GEUS' jordartskort, se Figur 6. Øverst i alle borerne træffes naturlige muldlag i en mægtighed på mellem 0,20 og 0,30m. Herunder og til borerne bund træffes senglaciale smelteaflejringer. Der er hovedsageligt tale om sand, dog med et indslag af silt nederst i boring B1.

Boringerne er pejlet ved borearbejdets afslutning- Der er truffet frit vandspejl i alle borerne omkring eller lige under kote +25m DVR90 tilsvarende ca. 2-5m under terræn.

Der er tale om et sammenhængende magasin for området.



Figur 6, Jordbundsforhold iht. GEUS' jordartskort.

Der er i alt udført 4 borer med henblik på at kortlægge jordbunds- og grundvandsforhold. Boringernes placering fremgår af Figur 7.



Figur 7, Placering af geotekniske borer udført af 4AP.

Der træffes generelt sandlag der vurderes at være velegnet til nedsivning. Der er udtaget prøver til sigteanalyse ved udvalgte prøver.

Permeabilitetskoefficienten er skønnet ud fra $d_{10} \times 0,01$.

Boring	Dybde [m.u.t.]	Prøvemateriale	Ler- og siltindhold [%]	Permeabilitetskoefficient [m/s]
B1	2,0	Sand, f-m	1	$1,9 \cdot 10^{-4}$
B2	2,0	Sand, f, siltet	3	$4,9 \cdot 10^{-5}$
B3	3,0	Sand, m	1	$2,2 \cdot 10^{-4}$
B4	3,5	Sand, m	2	$5,2 \cdot 10^{-4}$

Tabel 1, Placering af geotekniske borer udført af 4AP.

2.3 Strømningsveje

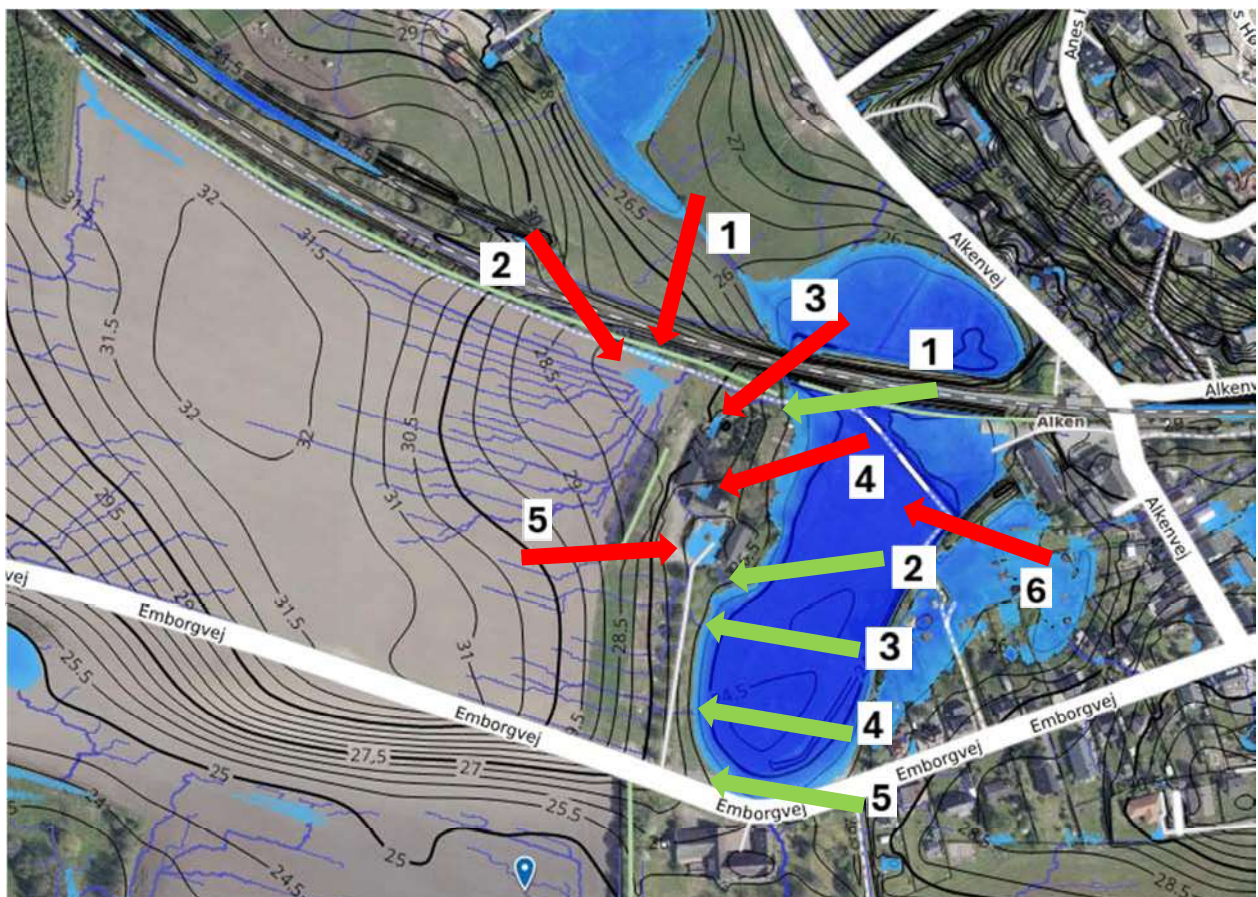
Eksisterende arealer har et antal strømningsveje, som leder overfladevand ind i det fremtidige projektområde. Disse fremgår af nedenfor viste figur 8, som viser en 100mm hændelse og strømningsveje, som de fremgår af Scalgo.

De fleste overfladestrømninger samles i et mindre bluespot på grunden nordlige areal (rød pil), inden overfladestrømningen ledes med engarealet mod øst.

De eksisterende bluespot har en volumen på 22.394m³. De registrerede bluespot opstår internt på grunden pga. terrænfald mod øst, hvor det møder en lavning som i dag udgår et engareal. Overfladestrømninger der ledes til engarealet, har en samlet volumen på 5.516m³ (grøn pil). (se figur 8 og tabel 2)

Eksisterende forhold		100mm							
Tabel oversigt - Regnvandsvolumen									
Bluespot	Volumen		Afstrømningsvolumen (ind)		Volumen		Afstrømningsvolumen (ud)		Volumen
1	7	m ³			1	3.810	m ³		
2	6	m ³			2	836	m ³		
3	4	m ³			3	209	m ³		
4	4	m ³			4	414	m ³		
5	14	m ³			5	247	m ³		
6	22.359	m ³							
i alt:	22.394	m ³			i alt:	5.516	m ³		

Tabel 2, Eksisterende overfaldestrømninger, og bluespot.



Figur 8, Scalgo kort strømningsveje, bluespots og lavninger med 100mm nedbør. Rød pil Bluespot, og grøn pil overfladestrømning.

2.4 Tilslutningspunkt, regn- og spildevand

Spildevand:

Det endelige tilslutningspunkt for spildevand er ikke fastlagt endnu. Dog er der lagt op til fra Skanderborg Forsyning, at der etableres et nyt spildevandsstik på grunden sydøstlige hjørne. Hertil bør det være muligt at lede spildevandet ved gravitation fra lokalplanområdet (rød pil).

For 20 boliger, beregnes spildevand (PE) ved at antage 2 PE (personækvivalenter) per bolig, hvilket giver **40 PE** i alt (20 boliger * 2 PE/bolig). Dette er en standardberegning for beboelses-ejendomme, hvor der ikke er særlige forhold der påvirker spildevandsproduktionen.

Eksisterende bolig kommer til at blive en del af kloaklandet og vil derfor skulle spildevands-kloakeres. Eksisterende spildevandsforhold kan beholdes i en årrække efter tillægget til spildevandsplanen er udarbejdet.

For muligt tilslutningspunkt for spildevand, Se Figur 9. Dog kan der i projekteringsfasen ske ændringer på tilslutningspunktet, bla. hvis der sker udmatrikulering.

Regnvand:

Regnvand inden for projektområdet håndteres lokalt, i form af grøfter, regnbede og bassiner. Så der afledes ikke regnvand fra projektområdet til offentlige ledninger og/eller recipienter.

Der skal i forbindelse med udførelsen af lokalplansområdet etableres et regnvandslaug, som skal sikre at vedligehold af de oplyste regnvandsløsninger bliver vedligeholdt af de kommende ejere. Regnvandslauget's vedtægter og fordelingsnøgle skal fremsendes til kommunen for godkendelse. Udkast til vedtægter skal fremsendes til kommunen forud for der kan igangsættes et tillæg til spildevandsplanen. Kloaklandet udlægges som separatkloak med privat håndtering af regnvand.



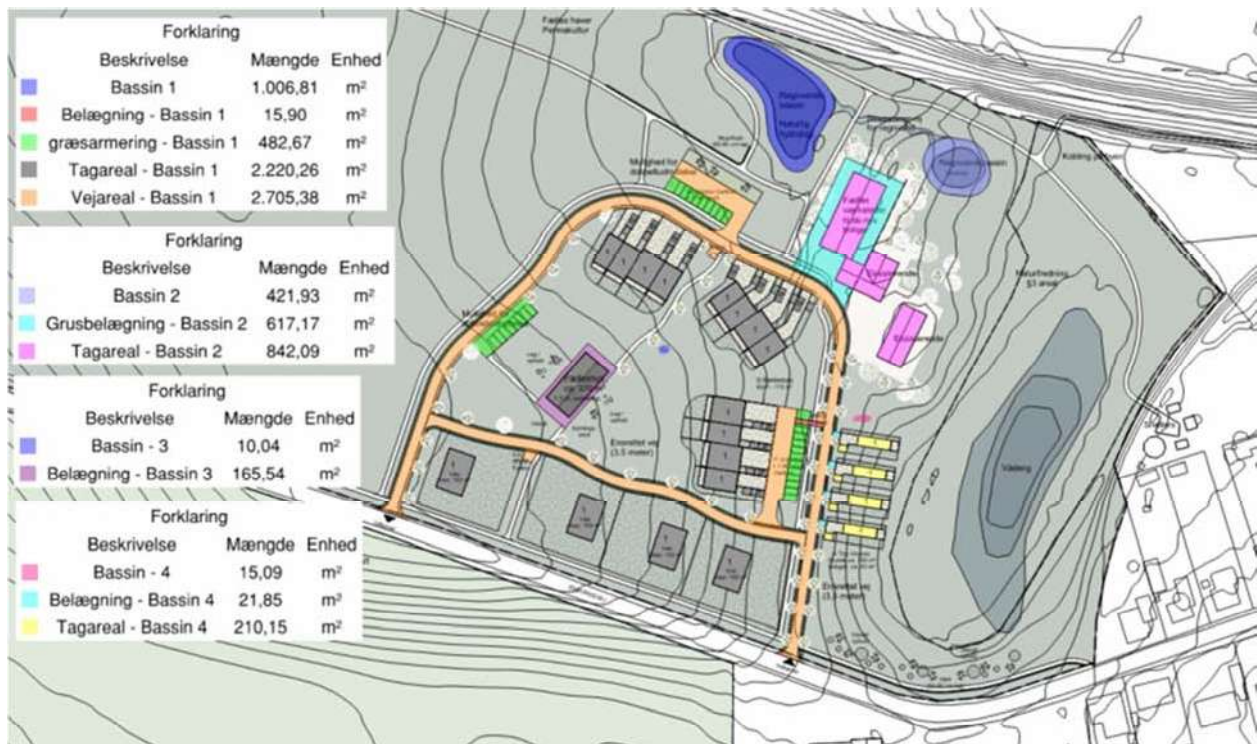
Figur 9, Spildevand kobles på Skanderborg Forsynings spildevandsledning via et nyt spildevandsstik.

3 Ny bebyggelse, håndtering af hverdagsregn og ekstremregn

I det følgende beskrives håndteringen af henholdsvis hverdagsregn og ekstremregn i forhold til den nye bebyggelse. Regnvand skal håndteres på grunden, uden at gøre skade på bygninger, eller nabo matrikler. Regn- og overfladevand håndteres i grøfter, samt 5 bassiner på grunden.

3.1 Arealopmåling

Der er krav til maksimal befæstelsesgrad for matriklen på 0,40. Denne er opgjort i det følgende og arealopmåling er ligeledes anvendt for regnvandsdimensionering. Som vist på Figur 10. Samt bilag 2.



Figur 10, Arealopmåling.

Tagarealer og belægnings arealer er regnet med en afløbskoefficient 0,90. På parkeringsarealer lægges der græsarmering med en afløbskoefficient på 0,80. Flise belægnings arealer sættes til 0,80. Resterende arealer græsarealer og lign. sættes til en afløbskoefficient på 0,10. Afløbskoefficienter er anvist af Skanderborg Kommune.

Nedenfor ses beregningerne for det reducerede befæstet areal:

Bassin 1:

Belægningstype	Afløbskoefficient	Areal	Reduceret areal
	ϕ	m ²	m ²
Befæstede områder (asfalt, beton o. lign.)	0,9	2.705	2.435
Tagflader	0,9	2.220	1.998
Flisebelægning	0,8	16	13
Græsarmring	0,80	483	386
Regnvands bassin	0,90	1.007	906
Grønne områder (estimeret)	0,10	200.000	20.000
Samlet areal (A) (skal svare til grundens totale areal):		206.431	25.738

Bassin 2:

Belægningstype	Afløbskoefficient	Areal	Reduceret areal
	ϕ	m ²	m ²
Tagflader	0,9	842	758
Grusmacadam	0,50	617	309
Regnvands bassin	0,90	422	380
Samlet areal (A) (skal svare til grundens totale areal):		1.881	1.446

Bassin 3:

Belægningstype	Afløbskoefficient	Areal	Reduceret areal
	ϕ	m ²	m ²
Flisebelægning	0,8	166	133
Regnvands bassin	0,90	10	9
Samlet areal (A) (skal svare til grundens totale areal):		176	142

Bassin 4:

Belægningstype	Afløbskoefficient	Areal	Reduceret areal
	ϕ	m ²	m ²
Tagflader - Sedum	0,6	105	63
Flisebelægning	0,8	12	10
Regnvands bassin	0,90	15	14
Samlet areal (A) (skal svare til grundens totale areal):		120	86

Bassin 5:

Belægningstype	Afløbskoefficient	Areal	Reduceret areal
	ϕ	m ²	m ²
Tagflader - Sedum	0,6	105	63
Flisebelægning	0,8	12	10
Regnvands bassin	0,90	15	14
Samlet areal (A) (skal svare til grundens totale areal):		120	86

3.2 Regnvandsforsinkelse, hverdagsregn

For at tilgodese begrænsningen i udledning af regnvand til det store bluespot med øst, er der udarbejdet en beregning for projektområdet.

Beregningerne er udført med et standardberegningsark fra Spildevandskomiteens skrift 32, og dertilhørende koefficienter for belægningstyper fra Skanderborg Kommune, som er anvendt for fastlæggelse af nødvendigt forsinkelsesvolumen ud fra 10-årsregn-hændelse og det reducerede areal for det enkle regnvandsbassin. Beregninger er ikke godkendt af Skanderborg Kommune, da det først vil ske ved en konkret sagsbehandling.

På baggrund af ovenstående oplysninger, ses det nødvendigt med 4 regnbede/bassiner inden for projektområdet. Hvoraf det ene regnbede/bassin også kan indeholde de eksisterende bluesports volumener ved en T-100 hændelse, der var inden opførelsen af bebyggelsen.

I tabel 2 ses opgørelse over regnvands volumen ved eksisterende forhold jf. scalgo. Der ses på grunden flere bluespot, hvori der dannes i alt 22.394m³ regnvand. Fra matrikel dannes der ingen overfladestrømninger der ledes ud af grunden. Men der kommer flere mindre overfladestrømning ind på grunden fra vest. Derfor ses det i scalgo at der ledes i alt ca. ca. 5.516m³ regnvand ind på projektområdet. Under eksisterende forhold ender alt overfladevand fra projektområdet i et engområde mod øst, hvor vandet samles og vises som et bluespot.

Med den nye bebyggelsesplan etableres der boliger og veje inden for projektområdet. Overfladevand fra tage ledes i åbne grøfter frem til 5 regnbede/bassiner, hvorfra regnvandet kan nedsives. Langs interne veje etableres der åbne grøfter med min. 300mm filtermuld. Grøfterne udføres/etableres så der kan tilbageholdes vand i disse, så der kan nedsives regnvand fra vejen ned igennem filtermulden. I skybrugssituationer sikres det, at der er overløb fra regnbede/bassiner og grøfter mod nordøst/øst, hvor eksisterende bluespot er placeret.

Til beregning af de 5 regnbede/bassiner er der brugt standardberegningsark til fastsættelse af størrelse og dybde.

Alle regnbede/bassiner graves ca. 1,0m dyb for at sikre at der evt. kan ledes traditionel regnvandskloakering frem til regnbedet/bassinet. Beregningerne er ligeledes udført med en T-10 hændelse, for at tilgodese udledningen af regnvand fra projektområdet til den eksisterende lavning mod øst.

Udregning af regnbed/bassin volumen:

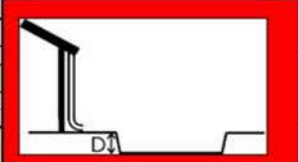
Regnbed/bassin 1:

Reduceret befæstet areal: 25.738m²

K værdi jf. geotekniker: 4,9*10⁻⁵

Gentagelsesår: 10år

Sikkerhedsfaktor: 1,3

Regnbed			Hjælpestørrelser, regnbed	
Areal regnbed	1007,0 m ²		Opstuvningsvolumen	847,06 [m ³]
Dybde	0,84 m		Regn, der holdes umiddelbart	31,67 [mm]
Dræn kapacitet	4,93E+01 l/s		Regn, der siver pr døgn	159,40 [mm/døgn]
Samlet opland (befæstet areal + eget areal)	26745,0 m ²		Tømmetid 5 timer	1,72E+04 [s]
			Afløbstal	1,84E+01 [l/sek/ha]

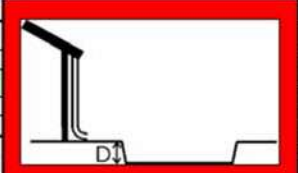
Regnbed/bassin 2:

Reduceret befæstet areal: 1.446m²

K værdi jf. geotekniker: 2,2*10⁻⁴

Gentagelsesår: 10år

Sikkerhedsfaktor: 1,3

Regnbed			Hjælpstørrelser, regnbed	
Areal regnbed	35,0 m ²		Opstuvningsvolumen	29,67 [m ³]
Dybde	0,85 m		Regn, der holdes umiddelbart	20,03 [mm]
Dræn kapacitet	7,70E+00 l/s		Regn, der siver pr. døgn	449,21 [mm/døgn]
Samlet opland (befæstet areal + eget areal)	1481,0 m ²		Tømmetid 1 timer	3,85E+03 [s]
			Afløbstal	5,20E+01 [l/sek/ha]

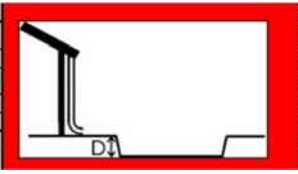
Regnbed/bassin 3:

Reduceret befæstet areal: 142 m²

K værdi jf. geotekniker: 5,2*10⁻⁴

Gentagelsesår: 100år (dette er et ønske fra bygherre)

Sikkerhedsfaktor: 1,3

Regnbed			Hjælpstørrelser, regnbed	
Areal regnbed	10,0 m ²		Opstuvningsvolumen	1,58 [m ³]
Dybde	0,16 m		Regn, der holdes umiddelbart	10,40 [mm]
Dræn kapacitet	5,20E+00 l/s		Regn, der siver pr. døgn	2955,79 [mm/døgn]
Samlet opland (befæstet areal + eget areal)	152,0 m ²		Tømmetid timer	3,04E+02 [s]
			Afløbstal	3,42E+02 [l/sek/ha]

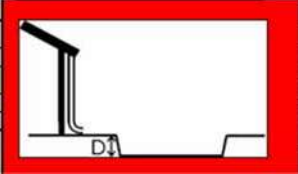
Regnbed/bassin 4:

Reduceret befæstet areal: 86 m²

K værdi jf. geotekniker: 1*10⁻⁵ (skønnet)

Gentagelsesår: 10år

Sikkerhedsfaktor: 1,3

Regnbed			Hjælpstørrelser, regnbed	
Areal regnbed	15,0 m ²		Opstuvningsvolumen	3,46 [m ³]
Dybde	0,23 m		Regn, der holdes umiddelbart	34,26 [mm]
Dræn kapacitet	1,50E-01 l/s		Regn, der siver pr. døgn	128,32 [mm/døgn]
Samlet opland (befæstet areal + eget areal)	101,0 m ²		Tømmetid 6 timer	2,31E+04 [s]
			Afløbstal	1,49E+01 [l/sek/ha]

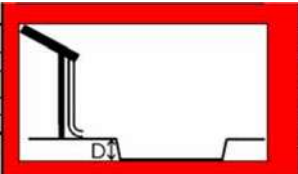
Regnbed/bassin 5:

Reduceret befæstet areal: 86 m²

K værdi jf. geotekniker: 1*10⁻⁵ (skønnet)

Gentagelsesår: 10år

Sikkerhedsfaktor: 1,3

Regnbed			Hjælpstørrelser, regnbed	
Areal regnbed	15,0 m ²		Opstuvningsvolumen	3,46 [m ³]
Dybde	0,23 m		Regn, der holdes umiddelbart	34,26 [mm]
Dræn kapacitet	1,50E-01 l/s		Regn, der siver pr. døgn	128,32 [mm/døgn]
Samlet opland (befæstet areal + eget areal)	101,0 m ²		Tømmetid 6 timer	2,31E+04 [s]
			Afløbstal	1,49E+01 [l/sek/ha]

Samlet volumen der er skal etableres i de 5 regnbed/bassiner er (839+30+2+3,5+3,5) 878m³ for

at kunne håndtere en T-10 hændelse jf. beregninger fra Spildevandskomiteens skrift 32.

Nedenfor kan opførelsen af den nye bebyggelsesplan ses i scalgo med en 10 års-hændelse. Byggeriet medfører ikke ændringer på omkringliggende arealer. Med den nye bebyggelsesplan sikres det at, overfladevand kan løbe i åbne grøfter frem til et regnbed/bassin, inden det ved evt. skybrudssituationer kan ledes videre mod øst, hvor der forefindes eksisterende bluespots-/engarealer.

Jf. scalgo er der på eksisterende grund en opstuvnings volumen på i alt 22.394m³ overfladevand i et engområde mod øst. Dette areal/volumen ændres ikke ved fremtidigt byggeri, men forbliver samme sted som tidligere. Eksisterende grund er udlagt som landbrugsjord, og der er ikke etableret tilbageholdelse af regnvand.

I forbindelse med den fremtidige bebyggelsesplan, kan der tilbageholdes 878m³ regnvand i regnvandsbede/bassiner ved en T10-hændelse. Derudover er der etableret åbnegrøfter som kan indeholde i alt 170m³. Grøfterne langs med vejarealer etableres med min. 300mm filtermuld, så evt. vejpartikler tilbageholdes inden udledning til regnvandsbassin. Grøfterne er placeret på den østlige side af vejen, for at sikre at der ikke kan ledes vejvand ind mod engarealet. Se volumen af de 5 bassiner i Tabel 3.

Tinyhouses etableres med sedumtag, for at tilgodese placeringen langs med engarealet. Tinyhouses afleder regnvand til to mindre bassiner (bassin 4 & 5), som er beliggende mellem tinyhouses og den eksisterende bygning samt mod syd. Alle andre bygninger etableres med tage/tagrender der ikke indeholder zink eller kobber.

Så i alt vil der inden for projektområdet kunne tilbageholdes i alt 878m³ regnvand ved en T10-hændelse. De 5 bassiner ses nedenfor i figur 11 med **røde** pile.



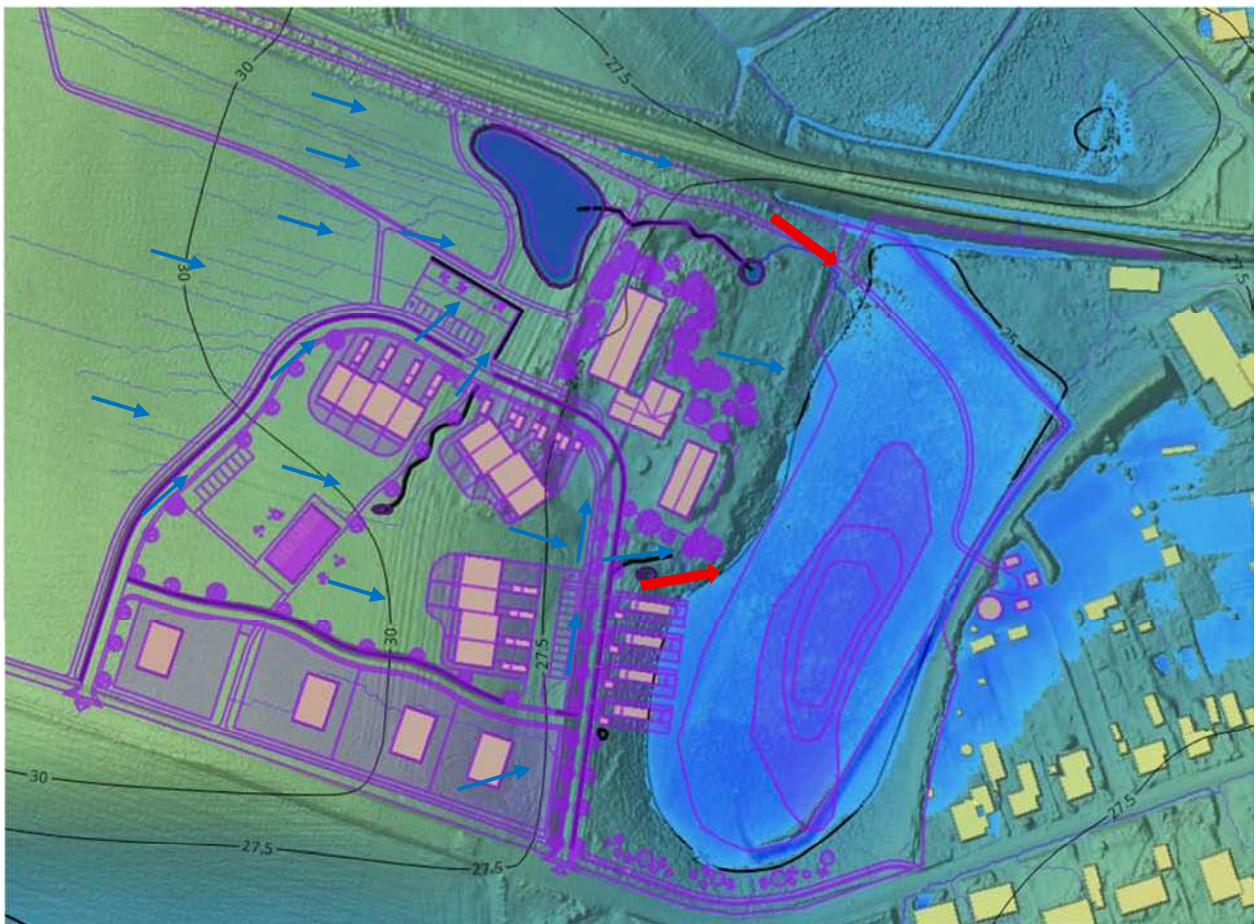
Figur 11, Bebyggelsesplan med eks. bluespots- og strømningsveje som underlag. (er vist med en 36mm)

Fremtidige forhold	36mm	T10 - hændelse						
Tabel oversigt - Regnvandsvolumen								
Bluespot/bassin	Volumen		Afstrømningsvolumen (ind)		Afstrømningsvolumen (ud)		Volumen	
Bassin 1	839 m ³		1	955 m ³				
Bassin 2	30 m ³		2	482 m ³				
Bassin 3	2 m ³		3	185 m ³				
Bassin 4	3,5 m ³		i alt:	1.622 m ³				
Bassin 5	3,5 m ³							
i alt:	878 m ³							

Tabel 3, Regnvands volumen på grunden ved fremtidige forhold med 36mm nedbør på glasplade.

3.3 Håndtering af ekstremregn

På matriklen dannes der jf. Scalgo ikke bluespots efter etableringen af bebyggelsesplanen. Bebyggelsesplanen tilgodeser de eksisterende terræntendenser og deraf eksisterende vandveje og bluespots på lokationen. I nedenfor viste figur 12 er bluespots- (bassiner) og strømningsveje (blå pile) indsat på bebyggelsesplan med 100mm nedbør på en glasplademodel. Strømningsveje ud af den kommende bebyggelse, og ned i eksisterende §3 område ses med røde pile.



Figur 12, Bebyggelsesplan med eks. bluespots- og strømningsveje som underlag. (er vist med en 100mm nedbør)

Det sikres at overfladestrømningerne der opstår internt på grunden, ledes via grøft til de 5 bassin der etableres inden for projektområdet. Herfra kan overfladevandet ledes videre til engarealet, som det har gjort tidligere.

Ved en T100-hændelse kan der indenfor projektområdet tilbageholdelse 1.035m³ i de 5 bassiner samt grøfter, inden der sker en overfladestrømning som ledes ud til engarealet.

De 878m³ er T10-hændelsen, og de resterende 157m³ er til den eksisterende bluespot volumen der stod på grunden inden opførelsen af bebyggelsen.

Fremtidige forhold	100mm							
Tabel oversigt - Regnvandsvolumen								
Bluespot/bassin	Volumen		Afstrømningsvolumen (ind)			Afstrømningsvolumen (ud)	Volumen	
Bassin 1	996 m ³		1	83 m ³				
Bassin 2	30 m ³		2	3715 m ³				
Bassin 3	2 m ³		3	1417 m ³				
Bassin 4	3,5 m ³		4	273 m ³				
Bassin 5	3,5 m ³		5	0 m ³				
Bluespot 6	22.359 m ³		i alt:	5.488 m ³				
i alt:	23.394 m ³							

Tabel 4, Regnvands volumen på grunden ved fremtidige forhold svarende til T100 nedbør på glasplade.

Det betyder at fremtidigt byggeri ikke ændre på tidligere udledning af regnvand til engarealet og §3 området. Hverdagsregn bliver håndteret på grunden i de 5 bassiner, som er dimensioneret til en T10 hændelse, dog med en mervolumen i bassin 1 til skybrudsregn.

Ved større regnhændelser ledes skybrudsvandet videre via mindre grøfter til engarealet/§3 området. For at sikre at der fremadrettet ledes samme mængde regnvand til engarealet, etableres bassin 1 med en merkapacitet på 157m³ til skybrudsvand.

3.4 Drikkevandsinteresser

Pågældende område ligger ikke indenfor OSD, områder med særlige drikkevandsinteresser. Overfladevand fra tage og veje nedsives via regnbede/bassiner, samt mindre grøfter på grunden.

4 Konklusion og håndteringsforslag

(Hverdagsregn og volumen er ikke kontrolberegnet af Skanderborg Kommune.)

Nuværende projektgrundlag, gør det nødvendigt med en tilbageholdelse af regnvand fra projektområdets nye bebyggelse på i alt 878m³ ved en T10 hændelse. Ud fra de geotekniske undersøgelser er det vurderet, at regnvandet fra projektområdet kan håndteres inden for området, da der ikke er etableret offentlige regnvandsledninger i området. Der er konstateret gode nedslivningsforhold som gør, at der bliver placeret 4 regnbede/bassiner inden for området, hvor i regnvandet nedsives til grundvandet.

For at lede regnvandet hen til de 5 regnbede/bassiner er der etableret åbne grøfter, som ligeledes bruges til at styre de overfladestrømninger der kommer fra vest i en skybrudssituation. Der skal desuden etableres grøfter langs med de interne veje, som anvendes til vejafvanding. Grøfterne etableres med filtermuld, for at kunne tilbageholde evt. uønskede partikler i regnvandsbassinerne, og oprenses og vedligeholdes løbende efter behov.

Tinyhouses etableres med sedumtage, for at tilgodese deres placering lige op ad engområdet. Afvandingen fra sedumtage ledes til et mindre bassin mellem disse og eksisterende bygninger.

Alle 5 regnbede/bassiner er dimensioneret til en 10års-hændelse, og kan håndtere hverdagsregnen. Bassin 1 kan ligeledes indeholde den eksisterende regnvandsvolumen der stod på grunden ved en 100 års-hændelse, så der ikke ledes mere regnvand til engarealet ved en 100 års-hændelse end tidligere.

Formål i RVHP-vejl. ses således overholdt.

DEKLARATION

om naturgenopretning, forbud mod pesticider m.m.

Denne deklaration afløser allerede tinglyste deklaration, tinglyst med dato/løbenummer 12.02.2024-1015472381.

Den allerede tinglyste deklaration med dato/løbenummer 12.02.2024-1015472381 vil således blive aflyst i tingbogen umiddelbart efter tinglysning af nærværende deklaration.

...ooo000ooo...

I forbindelse med lokalplanlægning af boligområdet "Alken Søbred" på matr.nr. 4c Alken By, Dover bestemmer ejeren af matr.nr. 4c og 3bf smst. herved bindende for såvel nuværende som senere ejere af ejendommene, samt parceller der udstykkes herfra, at følgende bestemmelser tinglyses på matr.nr. 4c og 3bf Alken By, Dover.

Deklarationen er tilvejebragt og tinglyses på baggrund af ønsker fra udvikleren bag bofællesskabet "Alken Søbred" om - i forbindelse med projektet - at genskabe og bevare den unikke og fredede natur der præger området omkring Alken samt sikre offentlighedens adgang til Mossøs søbred vest for Alken by. Derudover ønskes det sikret, at der indenfor området ikke sker anvendelse af pesticider m.v.

§ 1 Deklarationens geografiske omfang

- Stk. 1. Deklarationens geografiske udstrækning omfatter hele matr.nr. 4c og 3bf Alken By, Alken, som på vedlagte E-rids er omkranset med rød priksignatur.

§ 2 Naturgenopretning m.v.

- Stk. 1 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3bf forpligter sig til at ophøre egentlig landbrugsdrift på matr.nr. 3bf. samt den del af matr.nr. 4c som er beliggende vest for den grønne linie vist på E-ridset, så snart den kommende lokalplan vedr. boligfællesskabet "Alken Søbred" omfattende matr.nr. 4c, er endeligt vedtaget af Skanderborg Kommune og foreligger upåankelig. Området mellem den grønne linie og lokalplanområdet må fortsat dyrkes landbrugsmæssigt som almindeligt markdrift, også efter lokalplanens vedtagelse.
- Stk. 2 Ved landbrugsdriftens ophør på matr.nr. 3bf og den del af matr.nr. 4c som er beliggende vest for den grønne linie vist på E-ridset skal det sikres at naturen på ejendommen genskabes som uberørt areal mellem Mossø mod syd og Emborgvej og bofællesskabet "Alken Søbred" på matr.nr. 4c mod nord, efter nærmere aftale mellem ejerne af arealerne og Skanderborg Kommune og Fredningsnævnet.
- Genopretningen af området som naturområde skal bl.a. sikre gode betingelser for biodiversiteten på tværs af både det lokalplanlagte areal nord for Emborgvej og arealet mellem Emborgvej og Mossø.
- Stk. 3 Genopretningen af området som naturområde jf. stk. 2 skal ske i overensstemmelse med områdets udpegning som Natura2000-område. Såfremt arealet i fremtiden ophører med at være udpeget som Natura2000-område forpligter nuværende og fremtidige ejere sig fortsat til at bevare området som naturområde.
- Stk. 4 Arealerne bestående af matr.nr. 3bf og den del af matr.nr. 4c som er beliggende vest for den grønne linie vist på E-ridset kan uanset ovenstående bestemmelser anvendes til ekstensiv græsning, høslæt samt anden naturpleje. Ved græssende dyr på arealerne, skal overgræsning undgås. Der må som udgangspunkt ikke tilskudsfodres på arealerne. Forbuddet omfatter også tilskudsfodring af vildt. Tilskudsfodring af kalve under 6 måneder i kalveskjul og halm til strøelse er dog tilladt samt begrænset lokkefodring ved flytning/håndtering af dyr. Ved helårsgræsning kan der i situationer med fødemangel tilskudsfodres på steder godkendt af Skanderborg Kommune.

§ 3 Offentlighedens adgang til søbredden ved Mossø

- Stk. 1 Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3bf forpligter sig til, så snart den kommende lokalplan vedr. boligfællesskabet "Alken Søbred" omfattende matr.nr. 4c er endeligt og upåklaget vedtaget, at arbejde for at der skabes gående adgang for offentligheden over matr.nr. 3bf fra Emborgvej til Mossø.
- Adgangen etableres efter nærmere aftale mellem ejeren af matr.nr. 3bf, bofællesskabet "Alken Søbred", Skanderborg Kommune og Fredningsnævnet.
- Stk. 2 I forlængelse af stk. 1 forpligter den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 3bf sig til at indgå aftale med bofællesskabet "Alken Søbred" om offentlighedens adgang til Mossø samt om nødvendigt at lade særskilt deklaration om stien/stiernes placering, anlæggelse, drift og vedligeholdelse tinglyse på ejendommen.

§ 4 Bortfald

- Stk. 1. Såfremt der ikke inden 30.04.2027 foreligger et endeligt vedtaget og upåankelig godkendt kommuneplantillæg og tilhørende lokalplan for boligfællesskabet "Alken Søbred" omfattende ca. 20 boligenheder på matr.nr. 4c Alken By, Dover, bortfalder forpligtelsen til naturgenopretning jf. §2 og offentlighedens adgang jf. §3 hvorefter ejeren af matr.nr. 3bf smst. er berettiget til at lade deklarationen aflyse i tingbogen uden samtykke fra ejeren af matr.nr. 4c og Skanderborg Kommune.
- Såfremt lokalplanen er blevet påklaget til vedkommende klageinstans, forlænges fristen for bortfald ovenfor indtil afgørelse fra klageinstansen foreligger + 18 måneder derefter til udarbejdelse, vedtagelse og upåankelig lokalplan foreligger.

§ 5 Afgrænsning af areal til byudvikling på matr.nr. 4c

- Stk. 1. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 4c skal acceptere, at den del af matr.nr. 4c som er beliggende vest for den blå linie vist på E-ridset ikke kan anvendes til byudvikling (boligbebyggelse, veje eller anden infrastruktur m.v.), men alene må anvendes til naturområde eller landbrugsdrift jf. §2.

§ 6 Forbud mod anvendelse af pesticider m.v.

- Stk. 1 For bl.a. at sikre engarealet (§3-beskyttet naturareal jf. Naturbeskyttelsesloven) i den østlige del af området, samt understøtte ønsket om at ubebyggede arealer skal have karakter af uberørt natur, må der indenfor deklarationens geografiske udstrækning ikke anvendes pesticider / kemikalier herunder bl.a. jordforbedringsmidler, plantebeskyttelsesmidler samt øvrige pesticider og plantebekæmpelsesmidler.

§ 7 Påtaleret

- Stk. 1. Påtaleretten i henhold til bestemmelserne i § 1, 2, 3 og 4 i nærværende deklaration tilkommer de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 3bf og 4c Alken By, Dover idet dog bortfaldsbestemmelsen jf. §4 samtidigt skal iagttages.
- Stk. 2. Efter lokalplanen for boligfællesskabet "Alken Søbred" er endeligt godkendt og upåklaget overgår påtaleretten fsva. §1, 2, 3 og 4 - uanset bestemmelsen i stk. 1 - til Skanderborg Kommune.
- Stk. 3. Påtaleretten i henhold til bestemmelsen i §5 og 6 tilkommer Skanderborg Kommune.

§ 8 Planlov

- Stk. 1. I forbindelse med anmeldelse af deklaration til tinglysning skal der indhentes godkendelse fra kommunalbestyrelsen i ht. Planlovens § 42, om at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ovennævnte ejendom med respekt for tidligere tinglyste servitutmæssige bestemmelser samt tinglyst hæftelser. Med hensyn til tidligere lyste hæftelser, servitutter og andre byrder henvises til tingbogen.

Ejer af matr.nr.: 3bf og 4c Alken By, Dover:

Dato

Tom Deichmann

Michael Holger Sølling

Johan Frederik Clarentius Gertz

For

Fabulas A/S (CVR.nr. 39315947)

E-rids

Vedrørende

Matr. nr. 3bf of 4c Alken By, Dover

Udfærdiget i april 2026
som bilag til om naturgenopretning, forbud mod pesticider m.m.

Målforhold: 1: 4000

Jens-Erik Svensson
Landinspektør

