

TRAFIKALE LØSNINGER, LOKALPLAN 468

17.03.2026

Baggrund

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 468 for et boligområde på Løgtenvej i Hornslet har Erhvervs- og Planudvalget ønsket at få belyst hvilke muligheder der er for at forbedre trafikafvikling og trafiksikkerhed i forbindelse med projektet. Ønsket blev fremsat på møde med bygherre den 25/2 2026. En række muligheder blev bragt på banen til mødet:

- Vejbetjening af lokalplanområdet fra Eskerodvej
- Etablering af venstresvingsbane på Løgtenvej
- Etablering af krydsningshelle på Løgtenvej
- Ønske om fastholdelse af udbygningsaftale om sti til Eskerodvej

Samtidig var der også fra politisk side opmærksomhed på at det er væsentligt at projekter der foreslås rent faktisk kan gennemføres, herunder at den samlede bebyggelse er realiserbar.

I dette notat beskrives indledningsvis hvad der konkret skal til for at etablere de foreslåede løsninger, og herefter præsenteres de to løsninger, som vurderes at være realiserbare set i lyset af en samlet projektøkonomi.

Mulighedsrummet

I dette afsnit gennemgås det konkrete, fysiske muligheder for at etablere de foreslåede løsninger.

Vejbetjening fra Eskerodvej

Der er ikke direkte forbindelse fra lokalplanområdet til Eskerodvej, og forslaget forudsætter derfor, at der kan skabes adgang via en af de mellemliggende matrikler.

Bygherre har haft en aftale om at overtage Eskerodvej 20. Hvis denne aftale kan opretholdes, vil det være fysisk muligt at etablere en vejadgang via Eskerodvej 20. Det vil kræve at den eksisterende ejendom nedrives for at skabe plads til vejudlægget.

Etablering af venstresvingsbane på Løgtenvej

Løgtenvej ligger i et vejudlæg med en samlet bredde på 11,8 meter ud for lokalplanområdet. Selve kørebanen er ca 6,5 meter bred. Dertil kommer cykelsti på ca 1,5 meter og fortov på 0,8 meter i hver side. Vejanlæggets samlede anlægsbredde er således ca 10,5 meter, og der er ca 0,5 meters rabat i hver side af vejen.

Udvidelse af vejanlægget kræver derfor at tilstødende matrikler inddrages.

Løgtenvej er en hovedtrafikåre, og er hastighedsgrænsen er 50 km/t.

Lokalplanområdet omfatter 37 meter langs Løgtenvej. Etablering af en svingbane med opmarchplads til 3 biler vil omfatte en vejudvidelse på 3 meter i bredden, og for at tilpasse længdeprofilen til en hastighed på 50 km i timen vil der skulle inddrages areal fra nabomatrikler mod både nord og syd.



Oversigt over vejudlægget og de eksisterende matrikulære vilkår omkring Løgtenvej. Lokalplanafgrænsningen er vist med fed rød linje.

Løsningen kan kun etableres hvis der er politisk vilje til at ekspropriere jord fra naboer. Der er ikke skitseret yderligere p modellen.

Etablering af krydsningshelle på Løgtenvej.

En krydsningshelle vil være underlagt de samme vilkår som en venstresvingsbane. Det er indledningsvist vurderet at det vil være muligt at etablere en 2 meter bred krydsningshelle ved en ensidig vejforlægning uden at inddrage areal fra matrikler uden for lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune oplyser, at de vurderer at en krydsningshelle skal være minimum 2,5 meter bred. De nærmere muligheder for at etablere sådan et anlæg vil afhænge af en konkret skitsering.

Ønske om at fastholde udbygningsaftalen om sti til Eskerodvej.

Muligheden forudsætter at den tidligere aftale om køb af ejendommen Eskerodvej 20 kan opretholdes.

Løsningsforslag

I dette forslag gennemgås to konkrete forslag, som vurderes at kunne rummes inden for en samlet projektøkonomi.

Løsningsforslag A: Plads til krydsningshelle og sti til Eskerodvej

Dette løsningsforslag er bygherres foretrukne, da det kan gennemføres indenfor en kort tidshorizont.

Løsningsforslaget omfatter følgende komponenter:

- Lokalplanen tilpasses, så der skabes mulighed for at etablere en krydsningshelle på 2-2,5 meters bredde ved en ensidig vejudvidelse af Løgtelvej. Konkret betyder det at lokalplanens byggefelter mod Løgtelvej rykkes tilbage.
- Bygherre forsøger at genoprette aftale om køb af ejendommen Eskerodvej 20, så udbygningsaftale om sti til Eskerodvej kan opretholdes.

Løsningen vil betyde, at det vil være muligt at etablere en krydsningshelle hvis og når Syddjurs Kommune måtte ønske det. Derved vil der kunne etableres en samlet trafiksikker løsning for bløde trafikanter fra bebyggelsen på Eskerodvej, på tværs af lokalplanområdet og Løgtelvej.

Forudsætninger:

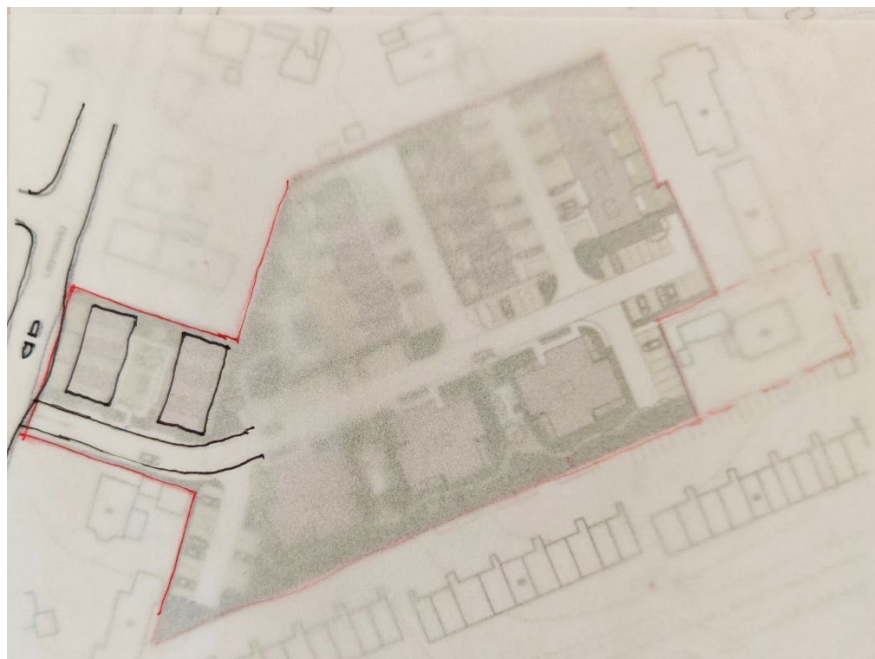
- Aftalen om køb af Eskerodvej 20 kan opretholdes med samme pris og betingelser som hidtil
- Lokalplanen vedtages med de byggeretter som fremgik af forslaget, idet den tidligere foreslåede tilpasning efter høringsperioden fastholdes.

Konsekvenser for lokalplanproces

- Løsningen kan gennemføres som en del af den endelige vedtagelse af lokalplanen. Der vurderes ikke at være behov for fornyet høring af lokalplanen.

Omkostninger for bygherre:

- Anlægsomkostning til stiforbindelse jævnfør udbygningsaftalen
- Tab på videresalg af reduceret ejendom Eskerodvej 20 efter frastykning af areal til stiforbindelse.



Principskitse for Løsningsforslag A

Løsningsforslag B: Vejadgang fra Eskerodvej og yderligere byggeretter

Løsningsforslaget omfatter følgende komponenter:

- Ejendommen Eskerodvej 20 inddrages i lokalplanområdet, og der etableres vejadgang herfra.
- Vejadgang til Løgtenevej sløjfes, og erstattes af en stiforbindelse
- Der tilføres yderligere byggeretter i byggefelter mod Løgtenevej og på ejendommen Eskerodvej 20.

Løsningen vil betyde at al trafik til og fra lokalplanområdet afvikles via Eskerodvej, men med stiforbindelse til Løgtenevej. Som tidligere beskrevet vil etablering af vejadgang over Eskerodvej 20 kræve at den eksisterende bebyggelse nedrives, og der skal derfor skitseres en ny bebyggelse, som sikrer en sammenlignelig samlet økonomi i projektet.

Forudsætninger:

- Aftalen om køb af Eskerodvej 20 kan opretholdes med samme pris og betingelser som hidtil
- Omkostningen for bygherre må ikke være større end i løsningsforslag A, af hensyn til at sikre at projektet kan gennemføres økonomisk. Det betyder at der skal etableres byggeretter som kan dække indtægter svarende til gensalget af Eskerodvej 20 minus areal til stiforbindelse som i løsningsforslag A, samt tab som følge af en længere periode uden lejeindtægter i eksisterende ejendom. Det

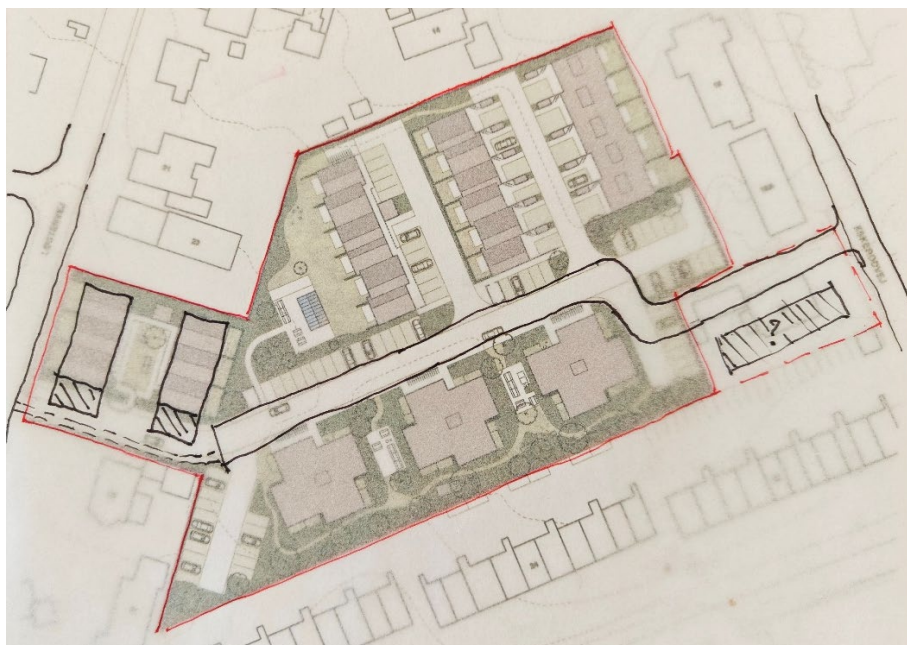
kræver at der minimum kan etableres anslået 1000 m² ekstra byggeretter indenfor det samlede lokalplanområde, eventuelt mere, afhængigt af hvor længe processen trækker ud.

Konsekvenser for lokalplanproces

- Lokalplanområdet udvides, vejadgang føres til en ny vej, og antallet af byggeretter udvides med minimum 1.000 m². Samlet set vil dette som minimum kræve en fornyet høring. På grund af ændring af trafikløsningen skal der eventuelt gennemføres ny miljøscreening, og Syddjurs Kommune skal vurdere om der skal foretages ny politisk behandling af forslaget. Samlet set må forventes en procesforlængelse på 7-12 måneder.

Omkostninger for Bygherre

- Ingen mulighed for gensalg af ejendommen Eskerodvej 20 (i modsætning til løsningsforslag A)
- Forlænget periode uden lejeindtægter fra eksisterende lokaler (lejere blev opsagt i forventning om lokalplan).



Principskitse for løsningsforslag B. OBS der er ikke skitseret på parkering og opholdsarealer, og dette vil kunne påvirke muligheden for at gennemføre løsningsforslaget.

Konklusion

Notatet gennemgår kort de undersøgelser der er foretaget af de løsningsforslag som blev bragt i forslag på mødet den 25/2.

Det er ikke muligt at etablere en venstresvingsbane på Løgtelvej uden at ekspropriere jord fra naboejendomme.

En løsning med vejadgang fra Eskerodvej kræver at den tidligere aftale om køb af ejendommen Eskerodvej 20 kan genoptages. Men selv da vil den øgede omkostning ved løsningen være så stor, at løsningen kræver at der etableres i størrelsesordenen 1.000 m² ekstra byggeretter eller mere, for at projektet bliver økonomisk gennemførbart. Processen vil blive forlænget med op mod et år, og potentielt endnu mere.

Det vurderes imidlertid at være muligt at tilpasse lokalplanen, så der skabes mulighed for at etablere en krydsningshelle som en ensidig vejforlægning mod øst på Løgtenvej, og derved også en mulighed for at etablere en hastighedsdæmpende foranstaltning for trafik mod nord. Bygherre har desuden tilbudt at undersøge muligheden for at genoptage den tidligere aftale om at købe Eskerodvej 20, så udbygningsaftalen om en sti til Eskerodvej kan opretholdes.

Samlet set vurderes løsningsforslag 1 som beskrevet ovenfor derfor at være den bedst opnåelige løsning.