

**Planlægning for nye boligområder i Auning og igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021**

22/4092    Åben Sag

**Sagsgang**

MTU, ØK, KB

**Sagsfremstilling**

Forvaltningen har udarbejdet det vedlagte notat om mulighederne for fremtidig udvikling af boligområder i og omkring Auning, der danner baggrund for denne sag. Sagen omhandler både de overordnede planmæssige muligheder for boligudvikling i Auning, samt forvaltningens anbefaling om igangsætning af et tillæg til kommuneplan 2021 for nogle enkelte nye boligområder.

Efterspørgslen efter boliggrunde har de seneste år været stor i Auning. Der er fortsat ledige, kommunale boliggrunde ved Teglværksvej i Auning Øst og ved Bakkesvinget i Auning Nord, hvor der også er mulighed for at byggemodne yderligere et mindre antal kommunale boliggrunde med baggrund i den gældende planlægning.

Affødt af ovenstående er det imidlertid relevant, at man politisk tager stilling til hvor nye boligområder i Auning skal placeres og dermed indarbejdes i kommuneplanen. Derefter vil det være muligt at udarbejde lokalplaner for de enkelte områder. Dette for at sikre, at der altid kan tilbydes kommunale boliggrunde til salg.

**Muligheder for udvikling af boligområder i Auning.**

Forvaltningen har vurderet på mulige områder for udvikling af boliger i og omkring Auning, og syv mulige områder er belyst i det vedlagte notat. Områderne har forskellige karakter og egner sig også til forskellige boligtyper:

**Auning Øst**

- nyt boligområde øst/nord-øst for Lyngroden

**Auning Nord**

- nyt boligområde nord for Bakkesvinget/øst for Tårupvej
- nyt boligområde nord for Porsbakkerne
- nyt boligområde vest for Tårupvej (to mulige etaper)

- nyt boligområde ved Kirkevej

#### Auning Vest

- nyt boligområde nord/nord-øst for Industrivej/vest for Møllevænget

#### Auning Midt

- omdannelse af eksisterende delvist bebygget erhvervsområde ved Torvegade til boligområde.

Der kan i kommuneplanen kun udlægges områder, som forventes brugt i planperioden på 12 år. Der skal ifølge Planloven udarbejdes en redegørelse for byvækst, der kan ligge til grund for eventuelle nye arealudlæg, og det kan også medføre, at allerede udlagte men ikke udnyttede boligområder i andre byer skal udtages fra kommuneplan. Sådant en redegørelse vil derfor være en nødvendig del af planlægningsarbejdet.

Derfor skal de nævnte områder for den konkrete planlægning for nye boligområder i Auning prioriteres. Forvaltningen anbefaler at arbejde videre med tre områder i et tillæg til kommuneplan 2021. Igennem planprocessen vil disse områder kunne vurderes med henblik på at udlægge nye boligområder. De resterende områder kan planlægges senere, når behovet opstår og i tråd med princippet at byudvikling skal ske 'indefra ud'.

#### Igangsætning af tillæg til kommuneplan 2021

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes arbejde med et tillæg til kommuneplan 2021 for boliger i Auning. I processen foreslår forvaltningen, at der arbejdes videre med planlægning for de følgende tre områder:

- Auning nord – Kirkevej
- Auning vest - nord/nord-øst for Industrivej og vest for Møllevænget
- Auning øst - øst/nord-øst for Lyngroden.

Forvaltningen anbefaler at prioritere disse tre områder, da de vil kunne rumme forskellige boligtyper og tilsammen udgør en naturlig byvækst for Auning. Alle tre områder er helt eller delvis kommunalt ejet.

Kirkevej i Auning nord er et 'hul' i den eksisterende bystruktur, og vil derfor ikke indgå i en redegørelse for byvækst. Desuden har forvaltningen allerede modtaget en konkret henvendelse om seniorboliger på arealet. Området vurderes til at kunne rumme ca. 25 tæt-lav boliger. En større del af arealet er omfattet af fredskovspligt og en udvikling af området til boliger forudsætter således en ophævelse af fredskovspligten. Dette søges afklaret i forbindelse med udarbejdelse af tillægget, og Miljøstyrelsen er myndighed.

Området nord/nord-øst for Industrivej og vest for Møllevænget kan også planlægges som huludfyldning i byen. Området ligger i tilknytning til eksisterende boliger syd for hovedvejen, og vil kunne rumme ca. 20 mindre boliggrunde til enfamiliehus på ca. 750 m<sup>2</sup> eller alternativt tæt-lav boligbebyggelse.

Området øst/nord-øst for Lyngroden vil skulle betragtes som byvækst, og udgør en udvidelse af Auning mod øst i tilknytning til andre nyere kommunale udstykninger. Området vil være velegnet til ca. 30-35 enfamiliehusgrunde i tråd med de eksisterende boliger i området.

Dertil har forvaltningen modtaget en konkret henvendelse om privat udstykning af to større boliggrunde ved Teglværksvej 106. Matriklen ligger i dag i landzone lige uden for Auning, og udstykningen kræver derfor, at området er kommuneplanlagt. Derfor foreslås også, at området tages med i planlægningsarbejdet.

Hvis alle de anbefalede områder bliver udlagt i et tillæg til kommuneplan 2021, vil det give mulighed for estimeret yderligere 75 boliger i Auning som en blanding af tæt-lav og enfamiliehusgrunde. Det er en forudsætning for gennemførelsen af planen, at der blandt andet kan redegøres for behovet for byvækst i Auning.

Forvaltningen foreslår desuden, at der i tillægget arbejdes med at udlægge såkaldte 'perspektivområder' for de øvrige nævnte områder i notatet. Det betyder, at områder som kommunalbestyrelsen påtænker at inddrage i fremtiden, også bliver udlagt i kommuneplanen. Det vil både synliggøre planerne om udvikling i Auning på længere sigt og give muligheder for borgere og andre interessenter at komme med kommentarer om Aunings fremtidige udvikling allerede nu.

De berørte lodsejere har forud for nærværende sag modtaget brev med orientering om, at deres areal indgår i igangsætning af en proces vedrørende nye boligområder i Auning.

#### Vejledende tidsplan

20. juni 2022	Miljø- og Teknikudvalget – igangsættelse af planlægning
15. august 2022	Økonomiudvalget – igangsættelse af planlægning
23. august 2022	Kommunalbestyrelsen – igangsættelse af planlægning
September/Oktober 2022	Udarbejdelse af materialer til for-offentlighedsfasen
September/Oktober 2022	For-offentlighedsfase i 4 uger
November/December 2022	Udarbejdelse af planforslaget
Januar/februar 2023	Miljø- og Teknikudvalget – behandling af planforslaget
Februar/marts 2023	Økonomiudvalget – behandling af planforslaget
Februar/marts 2023	Kommunalbestyrelsen – vedtagelse af planforslaget
April/maj 2023	Offentlige høring i 8 uger
Juni 2023	Udarbejdelse af den endelige plan inkl. behandling af høringssvar
Efterår 2023	Miljø- og Teknikudvalget – endelig vedtagelse
Efterår 2023	Økonomiudvalget – endelig vedtagelse
Efterår 2023	Kommunalbestyrelsen – endelig vedtagelse

#### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

#### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at planlægning i form af kommuneplantillæg for nye boligområder i Auning igangsættes.

#### **Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 20-06-2022**

Tiltrådt.

**Beslutning i Økonomiudvalget den 15-08-2022**

Tiltrådt.

**Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 23-08-2022**

Godkendt.

**Bilag:**

- |             |      |  |            |     |
|-------------|------|--|------------|-----|
| 1 - 3291833 | Åben | Oversigtskort Auning med de tre nye boligområder | (70227/22) | (H) |
| 2 - 3281820 | Åben | Notat om muligheder for boligudvikling i Auning  | (61523/22) | (H) |