

Igang sætning af planlægningen for et boligområde ved Eskilsagre i Nørager

22/2600 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om igangsætning af ny planlægning for et privat boligområde ved Eskilsagre i Nørager. Der skal tages stilling til, om planlægningen kan igangsættes.

Ansøgningens indhold

Norddjurs Kommune har modtaget vedlagte ansøgning fra Tegnestuen Vinther & Larsen på vegne af lodsejer Gert Johnsen om at udarbejde en ny lokalplan til jordbrugsparceller ved Eskilsagre i Nørager således, at området kan udstykkes i fire parceller. Lokalplanen ønskes udformet i stil med eksisterende Lokalplan nr. LP97-409, som grænser umiddelbart op til, men med ændringer i forhold til bebyggelsesbestemmelserne. Lokalplan nr. LP97-409 er vedlagt

Der ønskes mulighed for at opføre stuehuse på op til 280 m² og garager på op til 70 m² samt en større fleksibilitet i udformningen af taghældningen. Til sammenligning må der i Lokalplan nr. LP97-409 maksimalt opføres stuehuse på 250 m² og garager på 50 m² samt en taghældning på 40-45 grader. Derudover foreslår ansøger, at området ikke skal kloakeres, hvorved både regnvand og spildevand skal håndteres på egen grund.

Gældende planlægning og andre forhold

Der er ingen lokalplan for området. Området er dog omfattet af kommuneplanramme 414, der udlægger området til boligområde, hvor der maksimalt må bygges et stuehus på 250 m² og udhuse/stald på maksimalt 100 m². Grundstørrelsen må maksimalt være 1 ha. Området er planlagt til fremtidigt at ligge i både by- og landzone. Kommuneplanen fastlægger ligeledes, at bebyggelsen skal placeres op mod Eskilsagre, og at det naturbeskyttede areal kun må anvendes til afgræsningsformål.

Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, da der ansøges om større omfang af bebyggelse end tilladt. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen. Projektet vurderes ligeledes til at være lokalplanpligtigt, hvorfor der ligeledes skal udarbejdes en lokalplan før projektet kan realiseres.

Der er lagt op til, at området mod vest skal separatkloakeres. Det bør derfor i lokalplanprocessen undersøges, om det påtænkes at stille samme krav til dette område.

Lokalplanens forventede indhold

Lokalplanen skal give mulighed for at anvende området til boligområde med store parcelhuse med mulighed for et mindre dyrehold. Lokalplanområdet er ca. 3 ha, hvoraf ca. 1,3 ha er beskyttet natur. Planområdets afgrænsning kan ses på vedlagte kort. Området er privatejet.

Lokalplanen skal give mulighed for at opføre et stuehus på 280 m², en garage på 70 m² og udhuse/staldbygninger på 100 m². Bebyggelsen må maksimalt have en facadehøjde på 3,5 meter og en bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsen skal placeres mod Eskilsagre, hvorfra området ligeledes vil få vejadgang. Der gives mulighed for at opføre mindre skure på havesiden. Det naturbeskyttede areal mod syd må kun anvendes til afgræsning.

Der er ansøgt om, at bebyggelsen må udformes med en anden tagform end saddeltag, som der er fastlagt i lokalplanen for det tilstødende areal. Der er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der ved ens tagform vil opnås en større sammenhæng mellem de to områder bl.a. ved færdsel ad Eskilsagre. Der vil i processen blive taget stilling til om denne sammenhæng kan opnås på anden måde f.eks. med en udgangsbyggelinje, samme facadehøjde mod vejen eller lignende.

Kommuneplantillæggets forventede indhold

Kommuneplantillægget skal give mulighed for at udvide bebyggelsesbestemmelserne, så det bliver muligt at opføre stuehuse på maksimalt 280 m², udhuse/staldbygninger på maksimalt 100 m² og garager på maksimalt 70 m². Kommuneplantillægget fastholder bestemmelsen om, at det naturbeskyttede areal udelukkende må anvendes til afgræsning.

Ændringerne vurderes ikke at være væsentlige, da de øgede bebyggelsesbestemmelser ikke vurderes at påvirke området væsentligt. Der er derfor ikke behov for en foroffentlighedsfase jf. Planloven.

Vejledende tidsplan

20. juni 2022	Miljø- og Teknikudvalget – Igangsættelse af planlægningen
15. august 2022	Økonomiudvalget – Igangsættelse af planlægningen
23. august 2022	Kommunalbestyrelsen – Igangsættelse af planlægningen

En vejledende tidsplan for vedtagelsen af planforlagene og endelig lokalplan samt kommuneplantillæg vil blive fastlagt efter igangsætning i samråd med ansøger. Den vejledende tidsplan vil blive forelagt politisk i forbindelse med vedtagelse af planforslaget.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng med Kommuneplan 2021, da det ikke-lokalplanlagte område i kommuneplanen bliver lokalplanlagt til det ønskede formål.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der igangsættes lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for boligområdet ved Eskilsagre i Nørager.

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

Niels Skov Pedersen (C) deltog ikke i behandling af dette punkt.

Tiltrådt.

Beslutning i Økonomiudvalget den 15-08-2022

Tiltrådt.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 23-08-2022

Godkendt.

Bilag:

1 - 3303705	Åben	Ansøgning	(79827/22)	(H)
2 - 3303709	Åben	Afgrænsning	(79829/22)	(H)
3 - 3303714	Åben	Oversigtskort	(79834/22)	(H)
4 - 3306850	Åben	Lokalplan nr. LP97-409	(82524/22)	(H)