

Kommuneplantillæg nr. 14 for et bolig og erhvervsområde vest for Lyngby

Formål

Formålet er at udvide landsbyafgrænsningen vest for Lyngby med to nye rammeområder; ét boligområde og i sammenhæng ét nyt erhvervsområde, for at muliggøre udvidelse af eksisterende erhverv og sikre sammenhæng mellem Lyngby, de eksisterende boliger, erhverv og rekreativt område (skydebane).

Indhold

Der udlægges to nye rammeområder; ét boligområde vest for Lyngby og i sammenhæng ét nyt erhvervsområde. Der findes i forvejen et rammeområde til rekreative formål (skydebane), som med ny-udlæggende således bliver sammenhængende med de ny-udlagte områder.

Boligområdet med ramme nr. 5B4.3, omfatter dele af matriklerne 8y, 8m og 8y, Lyngby By, Lyngby og har et samlet areal på ca. 2 ha. Arealet anvendes i dag til beboelse.

Erhvervsområdet med ramme nr. 5E.8, omfatter en del af matrikel nr. 14b, Lyngby By, Lyngby og har et areal på 1,7 ha. Arealet anvendes i dag til landbrug, med en enkelt tømrer-, snedker- og entreprenørvirksomhed.

Retningslinjer og redegørelse

Kommuneplantillæg 14 muliggør, at rammeområde 5B4.3 kan bruges til bolig- og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Der må bygges i maksimalt 2 etager, i en højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for det enkelte jordstykke. Bebyggelsesprocenten kan være højere, hvis der i en lokalplan redegøres for bebyggelsens beliggenhed på grundene, udformning af friarealer samt beplantning. Der må ikke ske yderligere udstykning indenfor rammeområdet. Ovenstående bestemmelser er stort set enslydende med de bestemmelser der gælder for den eksisterende landsbyafgrænsning - Lyngby.

Rammeområde 5E.8, muliggøre at området kan anvendes til håndværks- samt lettere industri- og fremstillings- og værkstedvirksomheder. Der må bygges i en maksimal højde på 8,5 meter med en bebyggelsesprocent på 50 for det enkelte jordstykke.

Habitatdirektivet bilag IV Arter

Natura 2000

Norrdjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at planen kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norddjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- og rasteområde for evt. bilag IV arter.

Område med særlige drikkevandsinteresser

Arealet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Arealet er ikke udpeget som nitratfølsomt indsatsområde.

Arealet af kommuneplantillægget omhandler en udvidelse af landsbyafgrænsningen for Lyngby. Der er tale om at eksisterende boliger bliver omfattet af en ramme til boligformål. Rammen giver ikke mulighed for yderligere udstyknings. Erhvervsområdet skal give mulighed for at eksisterende virksomhed kan udvide med en ny hal, overdække og administrationsbygning.

Aktiviteten indenfor kommuneplantillægget vurderes ikke at udgøre nogen risiko for forurening af grundvandet. Det vurderes derfor, at der ikke skal laves en grundvandsredegørelse i forbindelse med kommuneplantillægget.

Særlig værdifuldt landbrugsområde

Arealet er udpeget som et særligt værdifulde landbrugsområde i kommuneplan 2021. Ifølge kommuneplanens retningslinjer, skal de særligt værdifulde landbrugsområde så vidt muligt forblive i landbrugsdrift.

I redegørelsen bemærkes det, at større arealer i Norddjurs Kommune er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder. Det er derfor vurderet at det ikke har nogen betydelig konsekvens for udpegningen.

Skovrejsningsområde

Arealet er udpeget som et skovrejsningsområde. Ifølge kommuneplan 2021 er skovrejsningsområder udpeget, hvor grundvandsressourcen skal beskyttes, hvor bynære friluftinteresser kan styrkes, eller hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed i landskabet. Formålet med retningslinjen er at udpege de områder, hvor kommunalbestyrelsen kan anbefale rejsning af ny skov.

Det fremgår af kommuneplans redegørelse, at et skovrejsningsområde ikke har karakter af en arealreservation. Skovrejsningsområder er således ikke i sig selv til hinder for, at området i stedet anvendes til byudvikling.

Med to nye rammeudlæg vest for Lyngby, hvor der skabes mulighed for en mindre udvidelse af landsbyen i direkte forlængelse af den eksisterende bebyggelse, og i sammenhæng et nyt og mindre erhvervsområde, vurderes det derfor ikke at være i strid med udpegningen som skovrejsningsområde.

Museumsloven

Planforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Forekommer der under bygge- og anlægsarbejdet i planområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet standses og Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jf. museumslovens §§ 25 og 27.

Skovbyggelinje

Arealet er omfattet af skovbyggelinje.

Skovbyggelinjen skal sikre det frie udsyn til skoven og bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Ved fremtidig byggeri skal der tages hensyn til disse samt at skovens værdi som landskabelement og opretholdelse af skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr skal fastholdes.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 1976 af 27. okt. 2021, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende plan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

5B4.3 - Lyngby vest

5E8 - Erhvervsområde, Lyngby vest

Rammer

Lyngby vest



Plannummer	5B4.3
Plannavn	Lyngby vest
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Ingen
Plandistrikt	Lyngby
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Der må ikke udstykes nye ejendomme inden for rammeområdet
Særlige bestemmelser	Ved fremtidig byggeri skal der sikres frit udsyn til skoven og at skovens værdi som landskabelement og opretholdelse af skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr skal fastholdes.
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Butikker til lokalområdets forsyning Erhvervsområde Boligområde
Status	Ikke registreret

Erhvervsområde, Lyngby vest



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	5E8	
Plannavn	Erhvervsområde, Lyngby vest	
Generel anvendelse	Erhvervsområde	
Fremtidig zonestatus	Ingen	
Plandistrikt	Lyngby	
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke	
Max. bygningshøjde [m]	8.5	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	
Særlige bestemmelser	Ved fremtidig byggeri skal der sikres frit udsyn til skoven og at skovens værdi som landskabsэлеment og opretholdelse af skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr skal fastholdes.	
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk	
	Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
	Max. bygningshøjde	8.5 m
Status	Ikke registreret	