

## **Igangsætning af kommuneplantillæg 13 - område vest for Lyngby**

22/4018      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU, ØK, KB

### **Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om at opføre en ny hal, overdække og administrationsbygning lige udenfor kommuneplanens landsbyafgrænsning ved Lyngby. Der skal tages stilling til, om der skal igangsættes planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen i form af udlæg af nye rammeområder i kommuneplanen.

### Ansøgningens indhold

Norddjurs Kommune har modtaget vedlagte ansøgning fra Mads Rytter på vegne af Michael og Hussnedkeren A/S om at opføre en ny hal, overdække og administrationsbygning på adressen Nygårdsvej 44, Trustrup.

### Gældende planlægning og andre forhold

Det ønskede projekt ligger i landzone udenfor kommuneplanlagt område.

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er, at det åbne land forbeholdes landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervet og friholdes for spredt bebyggelse. Større erhvervsvirksomheder skal i forlængelse af planlovens formål henvises til egentlige erhvervsområder, som er indrettet til formålet. Det er således ikke hensigten med loven, at virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte bygninger i det åbne land, skal kunne foretage større bygningsmæssige udvidelser på stedet. Der kan derfor som udgangspunkt ikke opføres ny bebyggelse til erhverv i landzone, medmindre der er kommuneplanlagt for området.

Da der ikke er kommuneplanlagt for området vest for Lyngby, skal landsbyafgrænsningen udvides, og det kræver et kommuneplantillæg.

### Kommuneplantillæggets forventede indhold

Det forventes, at der udlægges to nye rammeområder; et boligområde vest for Lyngby og i sammenhæng et nyt erhvervsområde. Der findes i forvejen et rammeområde til rekreative formål (skydebane), som med ny-udlæggene således bliver sammenhængende med de ny-udlagte områder, se vedlagte kortbilag. Årsagen til, at der også udlægges et område til boliger, er at de generelle planlægningsprincipper tilsiger, at der skal planlægges indefra og ud i forhold til eksisterende byområder. Boligområdet omfatter allerede eksisterende boliger. Områderne er privatejede.

Boligområdet forventes udlagt 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 1,5 etage i en højde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten for arealet må ikke overstige 35. 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.

Erhvervsområdet forventes udlagt til håndværks- samt lettere industri- og fremstillingsværkstedvirksomheder. Der må bygges i en maksimal højde på 8,5 meter med en bebyggelsesprocent på 35 for det enkelte jordstykke.

Forvaltningen vurderer, at der i henhold til Planloven skal foretages en for-offentlighedsfase om den ændrede planlægning, da der er tale om et nyt arealudlæg i landzone. I den forbindelse vil de berørte lodsejere blive hørt. Resultatet af for-offentlighedsfasen vil blive forelagt for Kommunalbestyrelsen i forbindelse med behandlingen af forslaget til kommuneplantillægget.

#### Vejledende tidsplan

19. august 2022	Miljø- og Teknikudvalget – Igangsættelse af planlægningen
6. september 2022	Økonomiudvalget – Igangsættelse af planlægningen
13. september 2022	Kommunalbestyrelsen – Igangsættelse af planlægningen

En vejledende tidsplan for vedtagelsen af planforlag vil blive fastlagt efter igangsætning i samråd med ansøger. Den vejledende tidsplan vil blive forelagt fagudvalg og Kommunalbestyrelsen i forbindelse med vedtagelse af planforslaget.

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

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at der igangsættes planlægning for kommuneplantillæg 13 for bolig- og erhvervsområde vest for Lyngby.

### **Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 19-08-2022**

Tiltrådt.

### **Bilag:**

1 - 3311434	Åben	Ansøgning	(86557/22)	(H)
2 - 3337793	Åben	Kortbilag - oversigt rammeområde	(107956/22)	(H)