

## Forslag til tillæg 26 til kommuneplan 2017 for boligområde ved Hammelev

20/11510 Åben Sag

### Sagsgang

MTU

### Sagsfremstilling

På baggrund af et konkret borgerønske om at opføre en ny bolig i Hammelev udenfor den landsbyafgrænsning, der er fastlagt i kommuneplanen, besluttede kommunalbestyrelsen den 15. september 2020 at igangsætte planlægning for udvidelsen af landsbyafgrænsningen i form af et tillæg til kommuneplan 2017. Miljø- og teknikudvalget skal nu tage stilling til forslaget til kommuneplantillægget.

### Foroffentlighedsfasen

Foroffentlighedsfasen blev gennemført fra den 2. november til den 1. december 2020.

Foroffentlighedsfasen tog udgangspunkt i et udlæg af markarealet syd for Hammelevvej 57 til et nyt boligområde. Det blev beskrevet, at baggrund for udlægget var et konkret borgerønske om en ny bolig.

I forbindelse med foroffentlighedsfasen har Norddjurs Kommune modtaget fem høringsvar.

Materiale og information var tilsendt til alle beboere i Hammelev. Det har ligeledes været muligt at tilgå materialet på Norddjurs Kommunes hjemmeside og Plandata.

De indkomne høringsvar samt en opsummering af høringsvarene med forvaltningens bemærkninger er vedlagt.

### Forslag til Tillæg 26 til Kommuneplan 2017

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 7B2.1 syd for Hammelevvej 57 og nord for Hammelev Kirke.

Rammeområdet omfatter et cirka 0,4 ha stort areal nordvest for landsbyen. Det nye rammeområde er knyttet til landsbyen, imens det også omfatter byherrens ønskede placering af boligen. Af rammebestemmelserne fremgår det blandt andet, at der kun må bygges en enkelt bolig samt

tilhørende garage, udhus m.m. på arealet, og at yderligere udstykninger ikke er tilladt. Det imødekommer flere høringssvar, idet rammeområdet ikke kan udstykkes med flere boliger på et senere tidspunkt, og bebyggelsen på området bliver begrænset. Byggehøjden på maksimale 8,5 m er i overensstemmelse med resten af landsbyen, samt med respekt for kirkebyggelinjen.

Afstanden til landbruget ved Hammelevvej 57 er mindre end 50 meter, og det vil betyde, at der ikke kan ændres noget på landbruget. Dog ligger andre naboer i forvejen tæt på landbruget, så mulighederne for udvidelser eller andre ændringer er i forvejen begrænsede. Ejeren af landbruget har tidligere været til møde med forvaltningen om sagen, og har på dette tidspunkt angivet, at han ikke har nogen indvendinger imod boligbebyggelse på marken. Såfremt det fortsat er tilfældet, og der ikke modtages en klage, vil der normalt ikke være noget til hinder for boligbebyggelse i rammeområdet.

Med hensyn til kirkeindsigtsområde vurderer forvaltningen, at en bolig på den ønskede placering ikke vil påvirke oplevelsen af kirken fra det omkringliggende vejnet i lokalområdet. Boligen ønskes placeret meget tæt på kirken, men i nær tilknytning til eksisterende byggeri mod nord. Den ønskede placering gør, at nybyggeriet ikke vil sløre/forhindre indkig til kirken, men kirkens 'frirum' og afstand til bebyggelse indskrænkes betydeligt. Der synes dog ikke at være andre alternativer til en placering, hvis den skal være på samme matrikel.

### Tidsplan

31. august 2020	Miljø- og teknikudvalget - igangsættelse af planlægningen
8. september 2020	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægningen
15. september 2020	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægningen
2. november – 1. december 2020	Foroffentlighedsfase i 4 uger inden udarbejdelse af kommuneplantillæg
December 2020 – februar 2021	Behandling af høringssvar og forberedelse af kommuneplantillæg
22. marts 2021	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag til kommuneplantillægget
April – maj 2021	Offentlig høring i 8 uger

30. august 2021	Miljø- og teknikudvalget - endelig vedtagelse af kommuneplantillæg
September 2021	4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

### Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2017.

### Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

### Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at forslag til tillæg 26 til kommuneplan 2017 godkendes og offentliggøres i 8 uger.

### Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 22-03-2021

Niels Basballe (S) har rejst spørgsmål om sin habilitet i denne sag. Vurderingen fra forvaltningen er, at Niels Basballe (S) er habil i sagen. Udvalget erklærede Niels Basballe (S) for habil i sagen.

Godkendt.

### Bilag:

1 -	Åben	Kommuneplantillæg 26_endelig	(39121/21)	(H)
3048025				
2 -	Åben	Opsummering af høringssvar med forvaltningens bemærkninger	(31575/21)	(H)
3039323				
3 -	Åben	Høringssvar foroffentlighedsfasen_del1	(34617/21)	(H)
3042773				
4 -	Åben	Høringssvar foroffentlighedsfasen_del2	(34620/21)	(H)
3042778				