

## **Forslag til Lokalplan 123-707 for boligområde ved Eskildsager i Nørager**

22/2600      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU, ØK, KB

### **Sagsfremstilling**

Den 23. august 2022 vedtog Kommunalbestyrelsen at igangsætte lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg for boligområdet ved Eskildsager i Nørager på baggrund af ansøgning fra ejer.

Der er udarbejdet vedlagte forslag til Kommuneplantillæg 21 og Lokalplan 123-707, og der skal tages stilling til vedtagelse og offentliggørelse af forslagene.

### Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanens formål er at give mulighed for fritliggende enfamiliehuse på store grunde, hvor bebyggelsens placering fastlægges under hensyn til naturinteresser i området. Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om følgende:

- Udstykning af 4 boliggrunde med hver et areal på op til 1 ha.
- De nærmeste 35 meter til vejen Eskildsager overføres til byzone og her kan der etableres bebyggelse (delområde I). Øvrige arealer forbliver i landzone (delområde II).
- Bebyggelsens facade mod vejarealet må højst være 3,5 meter høj.
- Læbælte langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod det åbne land.
- Arealet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 og nærmeste 10 meter friholdes for bebyggelse, anlæg til håndtering af regnvand, spildevand, jordvarmeanlæg, dræning m.v.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget ændrer muligheden for størrelsen på bebyggelsen i rammeområde 414, så der med lokalplanen kan gives mulighed for et stuehus på op til 280 m<sup>2</sup> og stald/udhus på op til 90 m<sup>2</sup>. Dette med baggrund i ansøgers ønske. Øvrige rammebestemmelser ændres ikke og rammeområdets afgrænsning er uændret.

### Miljøvurdering

I forbindelse med forslag til lokalplan 123-707 og kommuneplantillæg 21 er der foretaget en miljøscreening i henhold til Miljøvurderingsloven. Forvaltningen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering for den nærværende plan. Dette er begrundet med, at planen

- ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes, at planen og projektet ikke med sine dimensioner, sin udformning og sin placering vil påvirke miljøet væsentligt.
- ikke omfatter mulighed for projekter, der er nævnt i lovens bilag 1. Projektet er alene screeningspligtigt i forhold til lovens bilag 2.

Afgørelsen offentliggøres sammen med forslag til Lokalplan 123-707 og Tillæg 21 til Kommuneplan 2021.

### Offentlig høring

Lokalplanforslag 123-707 og forslag til kommuneplantillæg nr. 21 sendes i offentlig høring i 8 uger.

### Vejledende tidsplan

23. august 2022	Igangsætning i Kommunalbestyrelsen
	Udarbejdelse af planforslag og kommuneplantillæg
26. juni 2023	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg
14. august 2023	Økonomiudvalget - behandling af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg
22. august 2023	Kommunalbestyrelsen - vedtagelse af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg
September - oktober 2023	Offentlig høring i 8 uger inkl. 4 ugers klagefrist ift. Afgørelse om miljøvurdering
	Behandling af evt. indkomne høringssvar (min. 4 uger jf. planloven)
20. november 2023	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af lokalplan og kommuneplantillæg
5. december 2023	Økonomiudvalget - behandling af lokalplan og kommuneplantillæg
12. december 2023	Kommunalbestyrelsen – endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplantillæg
	Indarbejdelse af evt. ændringer

December 2023 - januar 2024	Offentlig bekendtgørelse + 4 ugers klagefrist
--------------------------------	---

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

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021 og dens retningslinjer for byudvikling.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Lovgrundlag**

Planloven samt Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at forslag til Lokalplan 123-707 og Tillæg 21 til Kommuneplan 2021 vedtages og offentliggøres i 8 uger.

### **Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 26-06-2023**

Tiltrådt.

### **Bilag:**

- |             |      |  |            |     |
|-------------|------|--|------------|-----|
| 1 - 3477134 | Åben | Tillæg nr. 21 til kommuneplan 2021 – Eskildsager Øst | (61393/23) | (H) |
| 2 - 3488455 | Åben | Lokalplan 123-707 Eskildsagre Nørager                | (70208/23) | (H) |