

FORSLAG

Tillæg nr. 21 til kommuneplan 2021 – Eskildsager Øst

Formål

At udvide byggemulighederne så der på hver boliggrund kan opføres et stuehus på max 280 m² og i alt max 370 m² bebyggelse.

Indhold

I rammeområde 414 ændres mulighed for bebyggelse

fra

Stuehus max. 250 m², Stald/udhus max. 100 m².

til

Stuehus max. 280 m², Stald/udhus max. 90 m².

Øvrige rammebestemmelser ændres ikke og rammeområdets afgrænsning er uændret.

Retningslinjer og redegørelse

Kommuneplantillæg 21 muliggør, at området kan anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse.

Kommuneplantillægget følges af lokalplan 123-707 for boligområde ved Eskildsager i Nørager.

Kommuneplantillægget udstikker rammerne for lokalplanens indhold.

Planlægning i kystnærhedszonen

Planområdet ligger udenfor kystnærhedszonen på 3 km og vil ikke være synlig fra kysten. Offentligheden har samme adgang til kysten som hidtil.

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med særlige drikkevands interesser (OSD). Planlægningen vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresserne, da der kun gives mulighed for boliger, hvilket ikke er en grundvandstruende anvendelse jf. "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

Der findes ikke dele af planområdet, som er udpeget som nitrutfølsomt indvindingsområde (NFI). De nærmeste udpegede NFI arealer findes 500 m nord for planområdet.

Beskyttede naturtyper

Den sydlige del af planområdet er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3. Registrering er vist illustration.

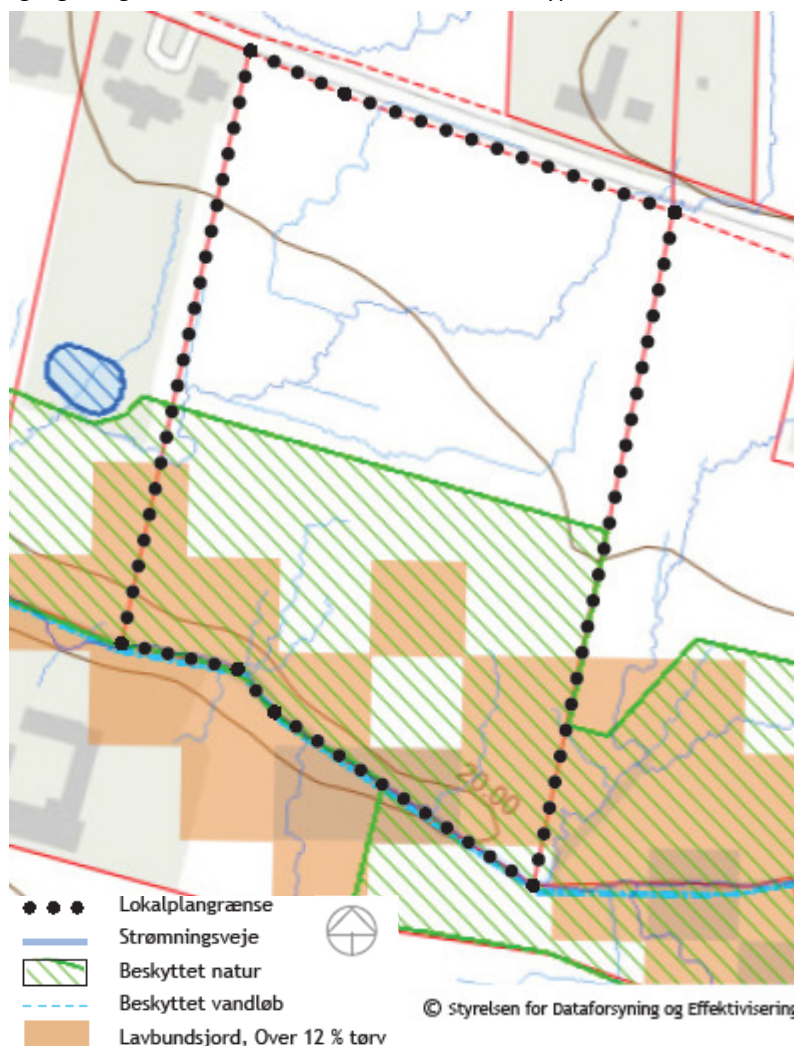
Nørager Bæk udgør den sydlige afgrænsning af planområdet. Bækken er et beskyttet vandløb og det omkringliggende engareal er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Nørager Bæk er ikke sikret med en åbeskyttelseslinje.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede arealer beskyttet af Naturbeskyttelsesloven §3.

Det konkrete engareal har en "kategori B-målsætning – generel" ifølge kommuneplan 2021. Det vil sige, at der er tale om et naturområde, der har et godt biologisk naturindhold eller potentiale til et godt naturindhold. Der vil kun gives tilladelse til mindre indgreb, og det er hovedsageligt indgreb, der bevarer eller forbedrer naturtypen. Mindre ændringer fra én naturtype til en anden vil eventuelt kunne tillades, såfremt dette øger områdets samlede værdi som levested for vilde dyr og planter. Naturtypen kan sikres gennem plejeforanstaltninger. B-målsætningen gives til følgende naturområder: Naturområder som er karakteristisk for naturtypen, med en moderat naturtilstand, og hvor der er gode muligheder for, at områderne på sigt kan udvikle sig til mere værdifulde områder. Kvaliteten af den beskyttede natur kan højnes ved afgræsning.

Lokalplan nr. 123-707 omfatter og sikrer engarealet. Bl.a. fastsættes at arealet kan afgræsses. Derudover vil den afsluttede dyrkning af arealet som landbrugsjord forventeligt have en positiv indflydelse på naturarealet.

I lokalplanen udlægges en buffer til det engareal, der omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3. Det betyder at arealet 10 m nord for den aktuelle afgrænsning af §3 området inddrages og sammen med §3 området defineres som friareal. Lokalplanen sikrer at bebyggelse trækkes væk fra den beskyttede natur og projektet forventes ikke at få nogen direkte indflydelse på hverken vandløb eller engområder.



Kommuneplantillægget vurderes ikke at give anledning til ændringer der berører beskyttelsen af de beskyttede naturtyper.

Natura 2000

Nærmeste Natura2000-områder er område 47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, der ligger 2.5 km fra rammeområdet. Området er udpeget for at beskytte følgende Natura2000-naturtyper:

Brunvandet sø (3160) Tør hede (4030) Højmose* (7110) Nedbrudt højmoser (7120), Hængesæk (7140) Bøg på mor (9110), Bøg på mor med kristtorn (9120) Stilkegekrat (9190), Skovbevokset tørvemose* (91D0) og Elle- og askeskov* (91E0). Disse naturtyper er en skovnatur eller vådbunds natur.

Der er ingen hydrologisk forbindelse mellem rammeområdet og Natura2000-område 47. Herudover er afstanden for stor til at byggeriet kan påvirke Natura2000-området direkte eller indirekte. Samlet set vurderes realisering af lokalplanen ikke at have væsentlig betydning for de arter og naturtyper, som Natura2000 er udpeget for at beskytte.

Habitatdirektivet bilag IV arter

Der er ikke registreret arter der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor rammeområdet. Norddjurs Kommunes vurderer at engarealet omfattet af §3 i naturbeskyttelsesloven kan være et muligt yngle- og rasteområde for hhv. spidssnudet frø, stor vandsalamander og odder, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter at arealet alene må anvendes til afgræsning. Det ændres ikke med

dette kommuneplantillæg og sikres med lokalplan 123-707. Lokalplanen fastsætter vilkår for anvendelse af engen, der sikrer at naturtilstanden på den ferske eng ikke forringes som yngle-og rasteområde for de nævnte Bilag-IV arter. Norddjurs Kommune vurderer på denne baggrund at ændringerne i kommuneplanen vil ikke få nogen indflydelse i forhold til bilag IV arter.

Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lbk. nr. 1976 af 27/10/2021 er der foretaget screening af kommuneplantillægget. Norddjurs Kommune vurderer, at planen ikke skal miljøvurderes, da der er tale om et mindre område på lokalt plan, der ikke giver mulighed for større anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke miljøet, jv lovens bilag 3.

Følgende rammeområder bliver ændret ved tillæggets endelige vedtagelse:

414 – Eskildsager Øst

414 - Eskildsagre Øst



Plannummer	414
Plannavn	Eskildsagre Øst
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Plandistrikt	Nørager
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang	Stuehus max. 280 m ² . Stald/udhus max. 90 m ² . Grund max. 1 ha.
Særlige bestemmelser	Bebyggelsen skal placeres op mod Eskildsagre. Den del af området der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 må kun anvendes til afgrænsningsformål.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Status	Forslag

Lokalplaner inden for rammeområdet:
123-707 (forslag)