

Endelig vedtagelse af Lokalplan 138-707 boligområde i Auning

24/8438 Åben Sag

Sagsgang

NMT, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 138-707 for et nyt boligområde i Auning blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 17. marts 2026 og har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 24. marts 2026 til den 24. april 2026.

Der er i den offentlige høring indkommet seks høringssvar, herunder et ændringsforslag fra lodsejer der muliggør flere boliger.

Kommunalbestyrelsen bemyndigede ved vedtagelsen af lokalplanforslaget Natur-, Miljø- og Teknikudvalget til at træffe beslutning om den endelige vedtagelse efter gennemført offentlig høring. Idet lodsejer selv har indsendt et høringssvar, som - hvis det imødekommes - udløser en partshøring, skal dette imidlertid godkendes i Kommunalbestyrelsen.

Der skal tages stilling til lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for realisering af et boligområde med en blanding af åben-lave og tæt-lave boliger i 1-2 etager. Formålet med lokalplanen er bl.a. at understøtte en naturlig afrunding af de eksisterende boligområder mod skoven og samtidig sikre, at fremtidige boliger tilpasses de landskabelige og naturmæssige kvaliteter omkring Porsbakkerne.

Lokalplanen fastlægger, at boligområdet skal vejbetjenes fra Reimersvej via den eksisterende adgangsvej.

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanramme 1B.21, som udlægger området til boligformål med mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil området blive overført fra landzone til byzone.

Lokalplanforslaget, der har været i offentlig høring, er vedlagt.

Høringssvar

Der er i den offentlige høring indkommet seks høringssvar, herunder et ændringsforslag fra lodsejer der muliggør flere boliger. Høringssvarene er vedlagt i forlængelse af høringsnotatet.

Bemærkningerne i fem af høringssvarene omhandler primært trafik og trafiksikkerhed, stiforbindelser, støjgener i anlægsperioden, reduktion af skovbyggelinjen, bosætningsudvikling i relation til naturområder, hensynet til bilag IV-arter (flagermus) samt adgangsforhold til lokalplanområdet.

Hvad angår høringssvar, der omhandler vejadgang og trafiksikkerhed, vurderer forvaltningen, at adgangsforholdene til projektområdet fra den offentlige vej Reimersvej skal tilpasses af hensyn til trafiksikkerheden i krydset Reimersvej/projektområde. Der vil i den forbindelse komme en sag om afholdelse af udgifterne til vejtilpasningen. Nye trafiksikkerhedsprojekter vil skulle indgå i puljen til trafiksikkerhedsprojekter.

Forvaltningen vurderer jf. det vedlagte bemærkningsnotat, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer af lokalplanens indhold.

Høringssvaret, som er indsendt af lodsejer, omhandler et ønske om udvidede muligheder for opførelse af tæt-lav bebyggelse. Det ønskes, at der både i delområde I og II samt en mindre del af delområde III med lokalplanen gives mulighed for tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse. I det offentliggjorte lokalplanforslag er størstedelen af lokalplanområdet udlagt til åben-lav boligbebyggelse (delområde I). Ændringen vil kunne medføre en forøgelse af antallet af boliger inden for lokalplanområdet i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Hvis lodsejers ønske imødekommes, skal ændringen sendes i en såkaldt supplerende partshøring på tre uger blandt de berørte naboer og øvrige parter, som blev hørt i forbindelse med den offentlige

høring, herunder dem, der har indsendt høringssvar til det offentliggjorte forslag. Efter den supplerende partshøring vil eventuelle høringssvar blive forelagt for Natur-, Miljø- og Teknikudvalget i forbindelse med den endelige behandling.

Reduktion af skovbyggelinjen

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, hvor der som udgangspunkt ikke må placeres bebyggelse eller etableres tilsvarende anlæg.

Forvaltningen har været i dialog med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), som er myndighed på området, om en mulig reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet. Det bemærkes, at Styrelsen først ved behandlingen af et vedtaget lokalplanforslag har mulighed for at tage stilling til en konkret reduktion af en bygge- eller beskyttelseslinje, da lokalplanens afgrænsning og indhold på dette tidspunkt foreligger tilstrækkeligt afklaret. Styrelsen har på det foreliggende grundlag tilkendegivet at være indstillet på at reducere skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet. En endelig afgørelse herom træffes dog først i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

En reduktion af skovbyggelinjen til 30 meter fra skovbrynet indebærer at dele af den bebyggelse, som er vist i det offentliggjorte lokalplanforslag, ikke vil kunne realiseres, hvis den er placeret inden for denne afstand. De offentliggjorte kortbilag afspejler derfor ikke længere den bebyggelse, der forventes at kunne etableres.

Vedlagt er situationsplaner, hvor bebyggelsen er tilpasset Styrelsens forventede reduktion af skovbyggelinjen, ligesom den ene situationsplan afspejler lodsejers ønske om udvidede muligheder for opførelse af tæt-lav bebyggelse.

Vejledende tidsplan:

24. august 2026	Natur-, Miljø og Teknikudvalget - endelig behandling af lokalplan. Hvis Natur-, Miljø og Teknikudvalget beslutter at imødekomme lodsejers ønske om udvidede muligheder for opførelse af tæt-lav bebyggelse, sendes sagen til behandling i
-----------------	---

	Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen bemyndiger Natur-, Miljø- og Teknikudvalget til at træffe beslutning om den endelige vedtagelse efter gennemført partshøring. Nedenstående tidsplan afspejler, at lodsejers ønske imødekommes.
September	Behandling i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen.
September / Oktober	Supplerende partshøring.
November / December 2026	Natur-, Miljø- og Teknikudvalget - endelig behandling af lokalplan.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2025.

Nye rammer i lokalplaner kan understøtte arbejdet med visionen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven og Miljøvurderingsloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. ændringsforslaget fra lodsejer imødekommes og sendes i supplerende partshøring i 3 uger, herunder også tilretninger jf. den forventede reduktion af skovbyggelinjen.

Kommunalbestyrelsen bemyndiger Natur-, Miljø- og Teknikudvalget til at træffe beslutning om den endelige vedtagelse efter gennemført partshøring.

Alternativt, at

2. ændringsforslaget fra lodsejer ikke imødekommes og det offentliggjorte lokalplanforslag vedtages endeligt med tilretninger jf. den forventede reduktion af skovbyggelinjen.

Bilag:

1 - 3921485	Åben	Samlede høringssvar med forvaltningens bemærkninger	(48704/26)	(H)
2 - 3911938	Åben	Situationsplan Lysningen Auning	(41934/26)	(H)
3 - 3911936	Åben	Situationsplan Lysningen Auning åben-lav	(41932/26)	(H)
4 - 3911961	Åben	Forslag til Lokalplan 138-707 Boligområde i Auning	(41950/26)	(H)
5 - 3862939	Åben	Oversigtskort Auning	(6596/26)	(H)