

UDKAST TIL FORSLAG

Tillæg nr. 12 til kommuneplan 2021 – Teglværksvej, Auning

Formål

At udvide anvendelsesmulighederne til udover boligformål også at omfatte offentlige formål. Aktuelt ønskes mulighed for plejecenter med anvendelser som døgninstitution, daginstitution og sundhedsinstitution.

Indhold

I rammeområde 1B.19 gives mulighed for boligområde med åben lav og tæt lav bebyggelse samt for offentlige formål.

Retningslinjer og redegørelse

Kommuneplantillæg 12 muliggør, at området kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og åben lav bebyggelse samt til offentlige formål i form af institutioner herunder dag- og døgninstitutioner og sundhedsinstitutioner herunder sundhedshus, lægehus, klinik samt lignende servicefunktioner.

Kommuneplantillægget følges af lokalplan 116-707 for offentlige formål med boliger, Plejecenter Teglværksvej i Auning. 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

Den nordøstlige del af rammeområde 1B.19 er udlagt som nitratfølsomme indvindingsområde, område med særlige drikkevandsinteresser, indsatsområde indenfor nitratfølsomme indvindingsområde. Det berørte areal er omfattet af gældende lokalplan.

Planlægningen vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresserne, da der kun gives mulighed for boliger og institution, hvilket ikke er en grundvandstruende anvendelse jf. ”bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse” (nr 1697 af 21/12/2016).

Beskyttede naturtyper

Indenfor rammeområde 1B.19 er vejledende registreret to arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Det er et hedeareal i rammeområdets nordvestligste del og et eng-areal i rammeområdets nordøstligste del.

Hedearealet er ikke lokalplanlagt og skal fortsat friholdes og beskyttes. Der må ikke foretages ændringer i området.

Lokalplan nr. 097-707 omfatter og sikrer engarealet. Bl.a. fastsættes at overfladevand og vand fra regnvandsforanstaltninger ikke må føres til § 3-området. § 3-området vedligeholdes af Norddjurs Kommune og indgår ikke i den lokale grundejerforenings forpligtigelser om vedligehold.

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

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som er beliggende ca. 3,5 km øst for rammeområdet. Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000

område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Habitatdirektivet bilag IV arter

Der er ikke registreret arter der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor rammeområdet. Norddjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter, da området senest er anvendt som dyrkningsareal og inden for de seneste år er delvist udbygget med boliger. Herunder er vurderet at ændringerne i kommuneplanen vil ikke få nogen indflydelse i forhold til ynglende og rastende fugle.

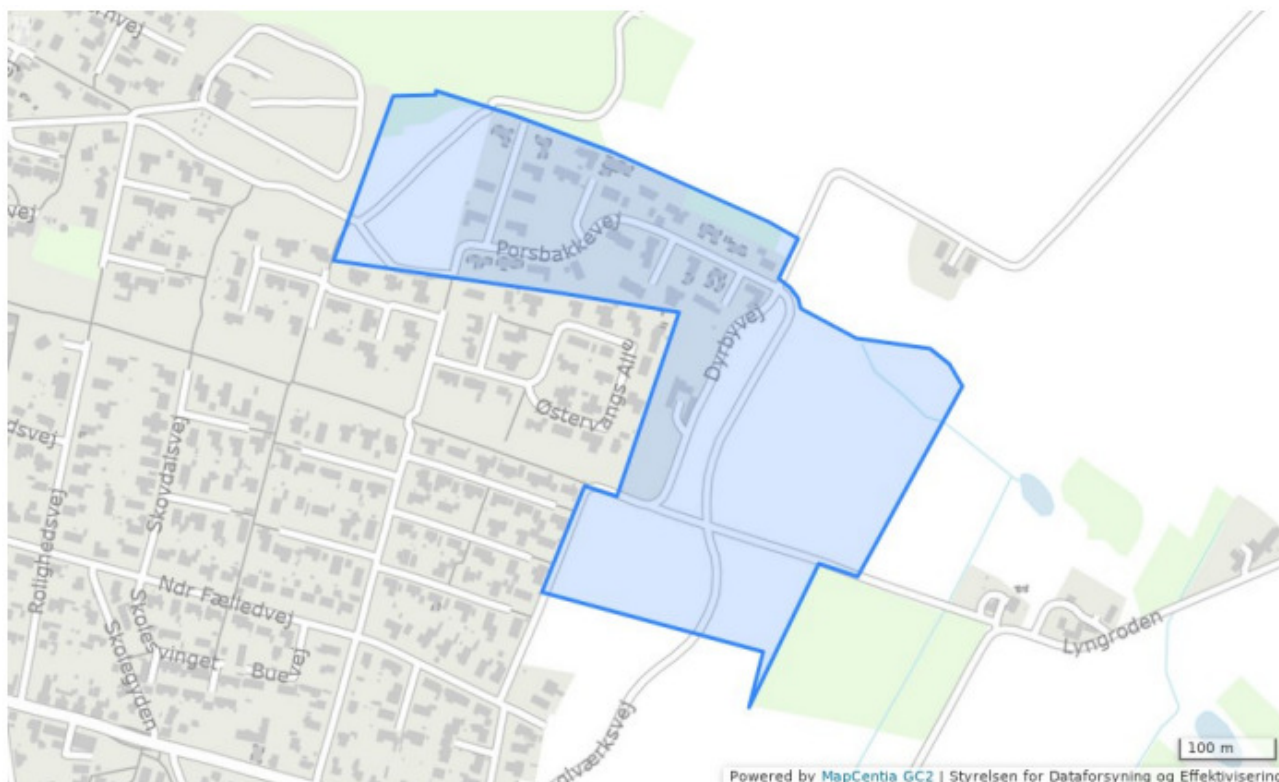
Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lbk. nr. 973 af 25/06/2020, 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:

1B.19 - Lyngroden

1B.19 - Lyngroden



Plannummer	1B.19
Plannavn	Lyngroden
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Auning
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Åben lav og tæt lav bebyggelse samt offentlige formål, herunder dag- og døgninstitutioner og sundhedsinstitutioner, herunder sundhedshus, lægehus, klink samt lignende servicefunktioner
Opholdsarealer	Mindst 15% af arealet for tæt-lav skal bruges til fælles friarealer
Særlige bestemmelser	Bebyggelsen skal tilpasse sig landskabet. Der må ikke bygges på skråningen op til Porsbakkerne. Bebyggelsen skal respektere § 3 områderne. Rammeområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser. Aktuelle kildepladser til almen vandforsyning inden for Auning by er nu kun Porsbakker samt Skovdalsevej, hvor der er udlagt nitrattfølsomt indvindingsopland, som omfatter dele af 1.B.19. Alle borer er uden lerdæklag og derfor meget sårbare over for nedsvivende forurening. Vandværket ligger i det hele taget uheldig placeret i byen (mange forureningskilder). Det er vurderet, at byudvikling på arealet er mulig, men særlig grundvandstruende

aktiviteter skal som udgangspunkt udelukkes. Boringerne er meget sårbare over for nitrat og pesticider, og det kan blive nødvendigt at etablere en ny stor kildeplads, sandsynligvis øst for byen.

Specifik anvendelse	Offentlige formål Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Status	Vedtaget

Lokalplaner inden for rammeområdet:

116-707 (forslag)

068-707 (vedtaget)

097-707 (vedtaget)