

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 m² og stald/udhus på op til 90 m². 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 høringsvar (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.

Beslutning i Økonomiudvalget den 14-08-2023

Tiltrådt.

Bilag:

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