Tillæg 4 til Kommuneplan 2025 - Område til offentlig formål, Auningvej

Formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er at skabe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen. Da lokalplanen skal kunne rumme en større anvendelse inden for offentlige formål, bliver kommuneplanrammen derfor tilpasset, og udlægger dermed en del af den nuværende boligramme til offentlige formål. Den anden del af boligrammen forbliver, dog med den til rettelse at vejen udgår af rammen.

Indhold

Kommuneplantillægget udlægger et nyt område til offentlige formål, samt tilrette nuværende boligramme til ikke at omfatte vejen. Dette er blevet besluttet efter aftale med Norddjurs Kommunes vejafdeling.

De nye rammer består af:

- Ramme nr. 213 - Område til offentlige formål
- Ramme nr. 206 - Boliger ved Auningvej

Rammeområderne udgør et samlet areal på ca. 15.000 m2, beliggende ved Gjesing.

Retningslinjer og redegørelse

Natura 2000-områder
Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 47, Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som ligger ca. 2,7 km sydøst for kommuneplanrammen. Området består af 5 delområder, der ligger inde i et større område der er præget overvejende af løvskov. Området kaldes Eldrup og Løvenholm-skovene. Hovedparten af området er dækket af skov. Delområde Eldrup Skov indeholder udelukkende skov, Løvenholm Langsø indeholder udelukkende sø, mens de tre andre delområder, Gjesing Mose, Sømose og Kragmose indeholder en blanding af skov og lysåbne naturtyper. Eldrup Skov er udlagt som urørt naturskov. I området findes flere højmoser og såkaldte brunvandede søer. Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-område nr. 47 Eldrup skov, da kommuneplanrammen ligger langt fra Natura 2000-området, og ikke vurderes at medføre væsentlig øget bidrag til baggrundsbelastningen med kvælstof.

Særlig beskyttede arter
I habitatbekendtgørelsen er listet en række dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger,
der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Norddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

Norddjurs Kommunes vurderer, at kommuneplantillægget ikke vil få nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres økologiske funktionalitet af yngle- eller rasteområde.

Kystnærhedszonen
Kommuneplanrammen ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

Landskabskarakterområder
I Norddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger kommuneplanrammen inden for landskabskarakterområde Hevring Ådal Landbrugslandskab. Kommuneplanrammen ligger i et område med udsigtsinteresser. Kommuneplanrammen er en del af den eksisterende byzone i Gjesing, og den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er ikke højere end den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen
vurderes ikke at påvirke landskabsoplevelsen eller udsigtsmulighederne væsentligt, blandt andet fordi en fortsat er en del af et samlet byområde.

Grønt Danmarkskort
En lille del af kommuneplanrammen er udpeget som økologisk forbindelse. Udpegningen til økologisk forbindelse er en del af en større udpegning omkring Gjesing Bæk til økologisk forbindelse.
Kommuneplanrammen er som nævnt en del af den eksisterende byzone. Lokalplanen stiller krav om at der fortsat skal være store haveareales med beplantning, og der stilles krav om at hegn mod naboer og det åbne land fortsat skal være levende hegn. Ligeledes skal beplantningen omkring antennemasten fastholdes. Af hensyn til biodiversiteten skal nye planter i hæk og beplantningsbælterne mod det åbne land være af hjemmehørende arter. Der vurderes derfor, at kommuneplanrammen ikke vil ændre på områdets mulighed for at fungere som økologisk forbindelse.

Klimatilpasning samt fare for oversvømmelse og erosion
I Kommuneplan 2025-37 er der udpeget områder som er i risiko for at blive oversvømmet med overfladevand når det regner meget (en 100 års hændelse i 2112). En mindre del af kommuneplanrammen er udpeget som et samlingssted for overfladevand ved kraftigt nedbør. Samlingen ligger ud mod Auningvej i det nordliste hjørne af rammen. Foran bygningen og på Auningvej er der en mindre lunke, og det
vurderes, at det er er derfor at vand kan samles her og ude på Auningvej. Området er ikke bebygget, men det skal sikres at der ikke kommer vand ind i bygningen ved megen nedbør. Det vurderes derfor, at risikoen for oversvømmelse er begrænset og kan afhjælpes.

Miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)), skal der foretages en miljøvurdering af planerne, hvis det vurderes, at planerne kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøvurderingens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau, og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planerne, med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende kommuneplantillæg og vurderer som planmyndighed, at tillægget ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan. Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

213 - Område til offentlige formål

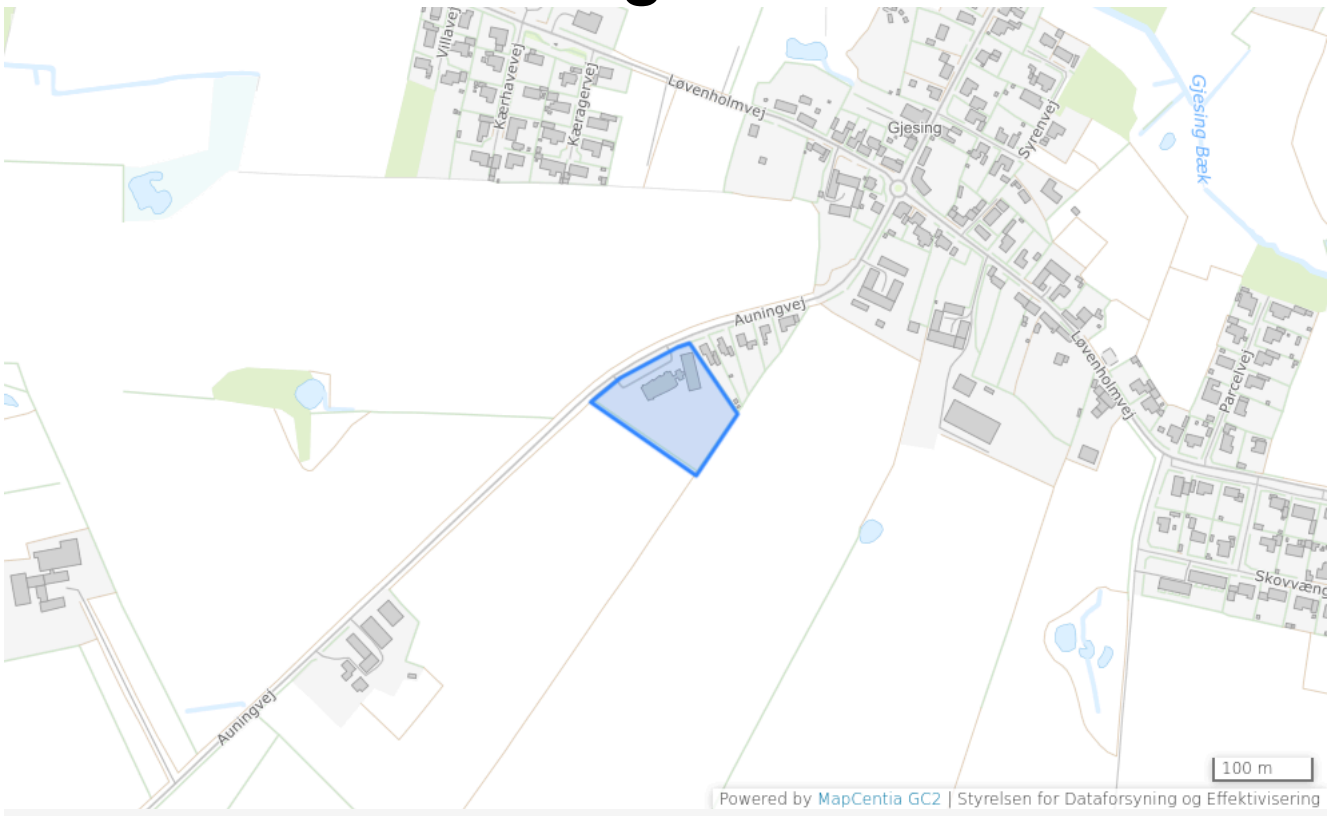
206 - Boliger ved Auningvej

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

206 - Ældreboliger ved Auningvej

Rammer

Område til offentlige formål



Plannummer

213

Plannavn

Område til offentlige formål

Generel anvendelse

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Byzone

Plandistrikt

Gjesing

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

3

Max. bygningshøjde [m]

10.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Område til offentlige formål, herunder døgninstitutioner, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration. Derudover kan området også anvendes til tekniske anlæg, da der er placeret en telemast i det sydlige hjørne.

Bebyggelsens omfang

Placering, udformning, materiale- og farvevalg i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition og eksisterende miljø.

Særlige bestemmelser

Området må også anvendes til tekniske anlæg, der er placeret en telemast i det sydlige hjørne. Der skal sikres adgang til denne telemast.

Specifik anvendelse
Døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5
Uddannelsesinstitutioner
Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5
Sundhedsinstitutioner
Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5
Daginstitutioner
Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5
Kulturelle institutioner
Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5

Offentlig administration

Bebyggelsesprocent
40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde
8.5 m
Max. antal etager
1.5

Boliger ved Auningvej



Plannummer

206

Plannavn

Boliger ved Auningvej

Generel anvendelse

Boligområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Plandistrikt

Gjesing

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde [m]

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boliger samt mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre erhverv, som kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang

Placering, udformning, materiale- og farvevalg i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition og eksisterende miljø.

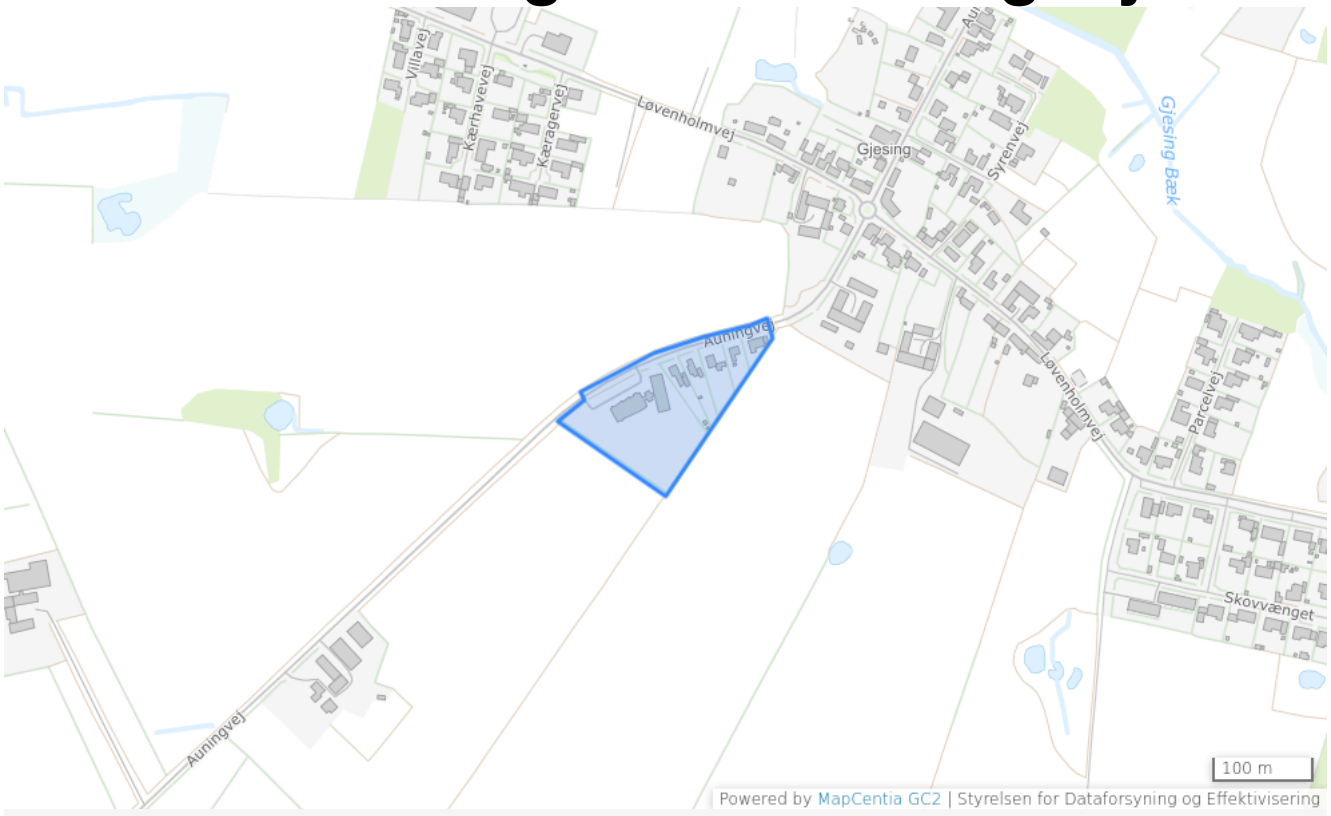
Opholdsarealer

Opholdsareal ved hver bolig. Areal minimum så stort som boligens etageareal.

Specifik anvendelse

Butikker til lokalområdets forsyning
Boligområde

206 - Ældreboliger ved Auningvej



Plannummer

206

Plannavn

Ældreboliger ved Auningvej

Generel anvendelse

Boligområde

Fremtidig zonestatus

Byzone

Plandistrikt

Gjesing

Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde [m]

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Boliger samt mindre butikker til områdets daglige forsyning samt mindre erhverv, som kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Bebyggelsens omfang

Placering, udformning, materiale- og farvevalg i overensstemmelse med den stedfundne byggetradition og eksisterende miljø.

Opholdsarealer

Opholdsareal ved hver bolig. Areal minimum så stort som boligens etageareal.

Specifik anvendelse

Butikker til lokalområdets forsyning
Boligområde