

# Till. 20 til Kommuneplan 2021 Boligområde i Glesborg

## Formål

Formålet med kommuneplantillæg 20 er at muliggøre en ny lokalplan for et nyt boligområde i Glesborg, der kan udvikles med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

## Indhold

I rammeområde 01-5-B Glesborg Kærvej gives mulighed for boligområde med åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Rammeområde 01-5-B medfører aflysning af rammeområde 01-4-B, der erstattes af det nye, større rammeområde.

Den nye rammeområde 01-5-B medfører en delvis aflysning af rammeområderne 01-1-B Glesborg, Laenvej og 01-1-C Midtbyen, som delvis omfattes af det nye rammeområde.

Rammebestemmelserne i boligområdet 01-1-B Glesborg, Laenvej er uændrede, mens rammeområdets afgrænsningen ændres.

I rammeområde centerområde 01-1-C Midtbyen er rammebestemmelserne uændrede, mens rammeområdets afgrænsningen ændres.

## Retningslinjer og redegørelse

### Detailhandelsstruktur

Kommuneplan 2021 indeholder følgende retningslinje for detailhandel i Glesborg bymidte:

Det samlede maksimale bruttoetageareal inden for det afgrænsede område til butikksformål i bymidten er 4.500 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 4.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker er 2.000 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på selve bestemmelserne i retningslinjen, men afgrænsningen af Glesborg bymidten ændres, da en mindre del af området overgår til boligområde og således fjernes fra bymidten.

### Retningslinjer for Bybånd Midt og Glesborg

Glesborg er en del af bybånd midt i kommuneplan 2021. I bybånd midt skal det sikres, at der til enhver tid er udlagt arealer til byudvikling, som modsvarer behovet. Et nyt boligområde i Glesborg understøtter dette behov.

I Glesborg er det kommunalbestyrelsens mål, at byen udvikles som en del af bybånd midt, og at der etableres et trafikknudepunkt i byen. Kommuneplantillægget understøtter det førstnævnte.

## Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er fuglebeskyttelses-område F127 Nordvestlige Kattegat, der ligger 5,8 km fra planområdet. Området er udpeget for at beskytte: almindelig ryle, klyde, dværgterne, havterne, mosehornugle, rødrygget tornskade, splitterne, tinksmed, trane, edderfugl og fløjlsand. Der er ingen hydrologisk forbindelse fra planområdet til Kattegat.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000-område kan udelukkes, at planen medfører væsentlig påvirkning af arterne på udpegningsgrundlaget for F127.

#### **Bilag IV-arter**

Ifølge gennemgang af luftfotos fra 1965 til 2002 har lokalplanområdet været dyrket mark i hele denne periode. Området er derfor ikke egnet som yngle- og rasteområde for arter, der er omfattet habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke registreret fund af bilag IV-arter i nærområdet, og uanset vil disse ikke kunne bruge marken som yngle- og rasteområde.

#### **Skovbyggelinjen**

En stor del af planområdet er beliggende indenfor skovbyggelinje. Der kan ansøges om Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

#### **Drikkevandsinteresser**

Projektet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland og nitratfølsomme indvindingsområde (NFI). Derudover ligger Glesborg Vandværks vandforsyningsboringer ca. 250-300 meter nord for planområdet.

Der må ikke nedsives vejvand i en radius af 300 meter fra vandværkets vandforsyningsboringer.

Norddjurs Kommune vurderer, at anvendelse af området til boligområde vil være i overensstemmelse med drikkevandsinteresserne og at anvendelsen i øvrigt ikke udgør en forureningsrisiko for vandindvindingen. Området udtages som intensiv dyrket landbrugsareal.

#### **Skovrejsning**

Rammeområde 01-5-B er beliggende i både et område med 'skovrejsning ønsket' og et område med 'skovrejsning uønsket'.

Det nye areal, som inddrages i rammeområde 01-5-B og som er udpeget til ønsket skovrejsning, udgør ca. 0,9 ha. Det eksisterende skovareal i Norddjurs Kommune er på 14.000 ha og der er i Kommuneplan 2021 udpeget yderligere 14.000 ha til ønsket skovrejsning.

Det vurderes, at det er af afgørende betydning for den fremtidige udvikling af Glesborg, at der skabes mulighed for byudvikling i den nordlige del af byen, i sammenhæng med eksisterende boligområder samt centerområde. Glesborg er mod syd afgrænset af Kastbjergvej, som er en overordnet forbindelse til den østlige del af Norddjurs Kommune.

### Særlig værdifuldt landbrugsområde

Rammeområde 01-5-B er beliggende i et område udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde. I Norddjurs Kommune er større områder udpeget som særlig værdifuld landbrugsjord. Derfor vurderes derfor at være af mindre betydning, at der inddrages et område på 0,9 ha til byudvikling.

### Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at den ikke skal 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, jf. kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3.

### Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

01-1-B - Glesborg, Laenvej

01-5-B - Glesborg Kærvej

01-1-C - Midtbyen

### Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

01-1-B - Glesborg, Laenvej

01-1-C - Midtbyen

01-4-B - Glesborg Kærvej

## Rammer

# Glesborg, Laenvej



Plannummer	01-1-B
Plannavn	Glesborg, Laenvej
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Derudover tilhørende fællesanlæg, fx. varmecentral, fælleshuse, institutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende erhverv og virksomheder, som kan indpasses i den enkelte bolig uden at det forandrer ejendommens karakter af beboelsesejendom, og som i øvrigt ikke er til gene for omgivelserne.
Specifik anvendelse	Fællesanlæg Område til offentlige formål Butikker til lokalområdets forsyning Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Status	Kladde til forslag

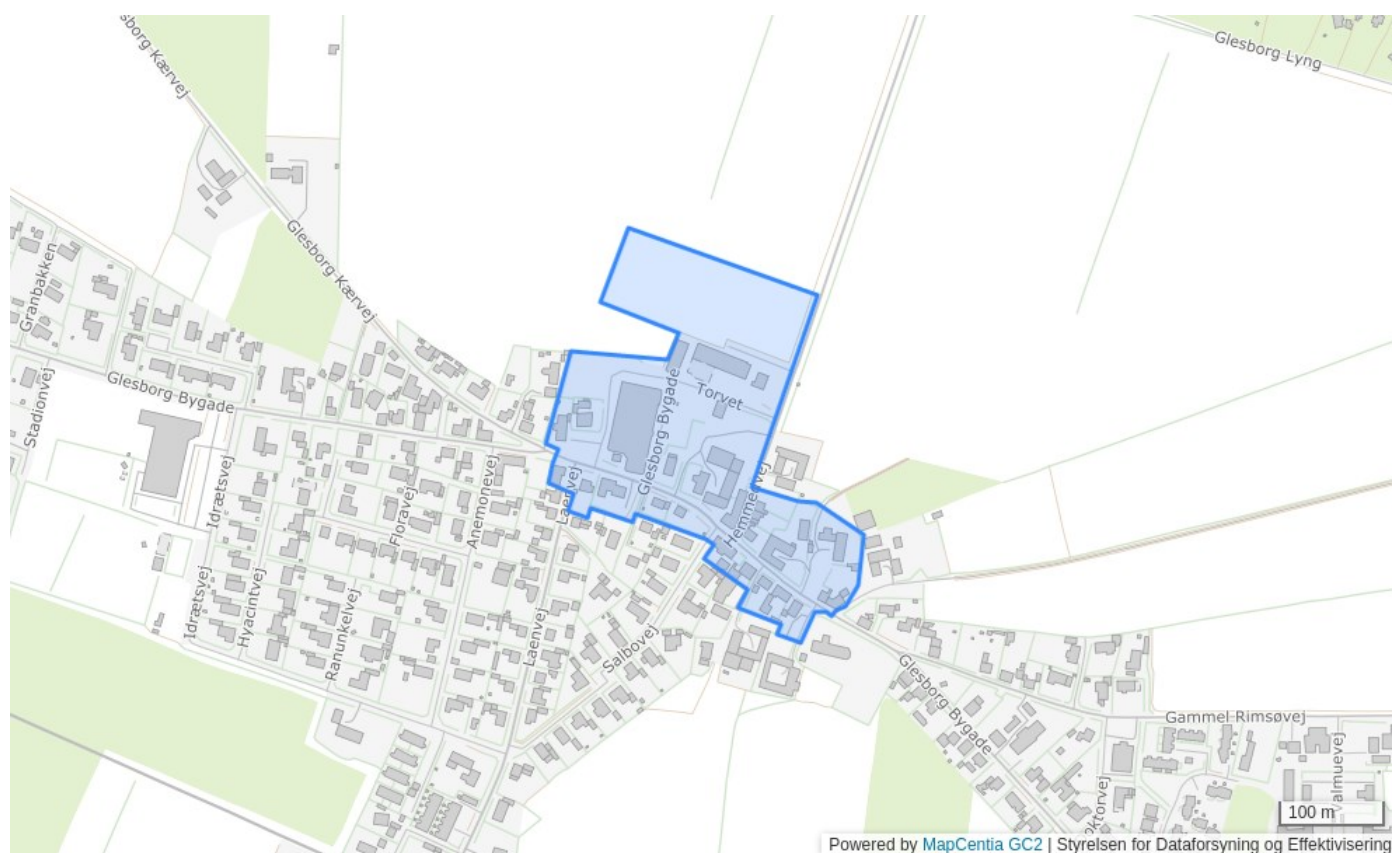
# Glesborg Kærvej



Powered by [MapCentry GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	01-5-B
Plannavn	Glesborg Kærvej
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Trafik	Området skal vejbetjenes fra Glesborg Kærvej.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Status	Kladde til forslag

# Midtbyen

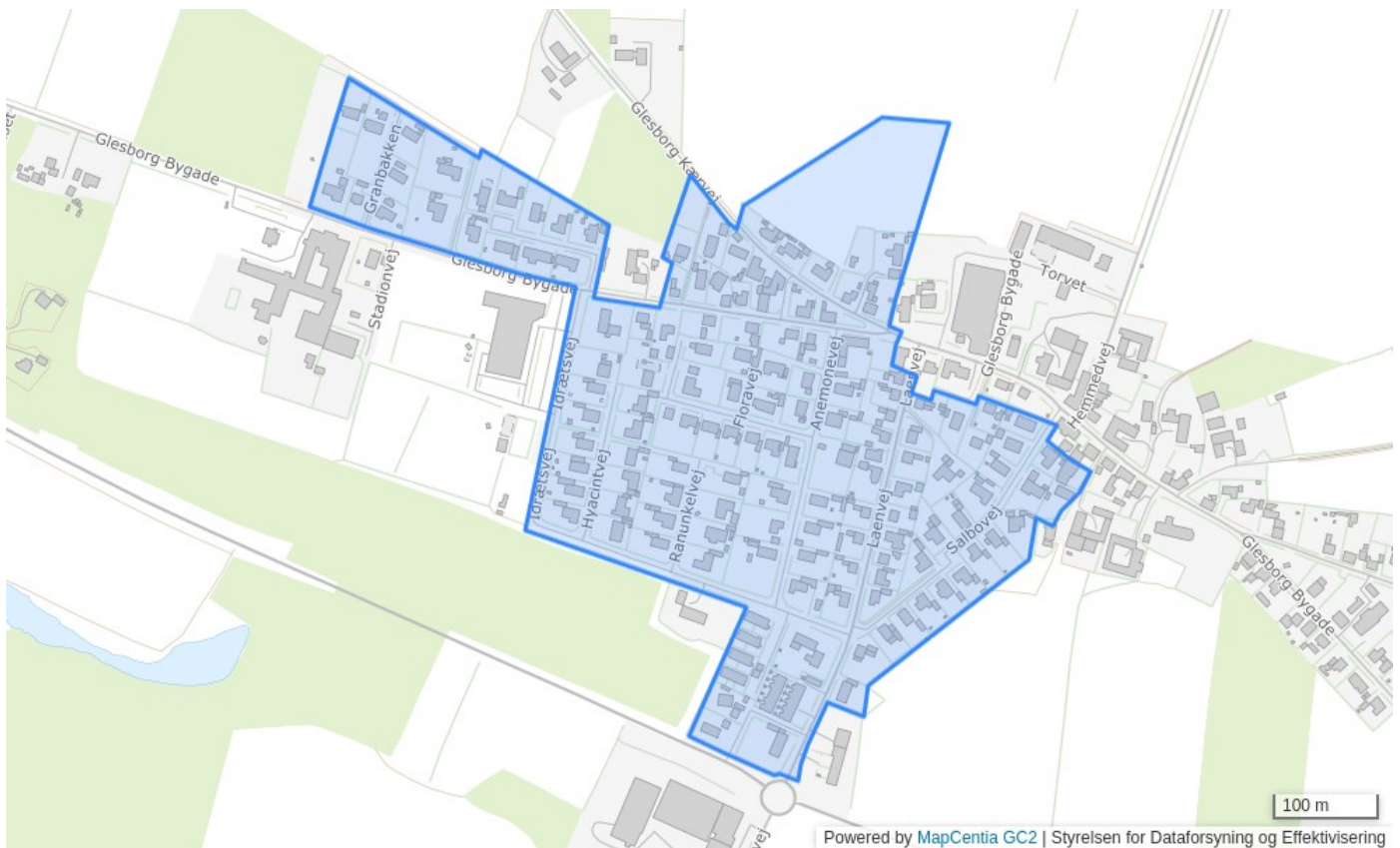


Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	01-1-C
Plannavn	Midtbyen
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Butikker, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service samt parkering. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik eller bolig under forudsætning af, at det kan indpasses i området og at det ikke er til gene for omgivelserne.
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Bymidte Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Status	Kladde til forslag



# 01-1-B - Glesborg, Laenvej



Plannummer	01-1-B
Plannavn	Glesborg, Laenvej
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål til åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Derudover tilhørende fællesanlæg, fx. varmecentral, fælleshuse, institutioner samt mindre butikker til områdets daglige forsyning. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende erhverv og virksomheder, som kan indpasses i den enkelte bolig uden at det forandrer ejendommens karakter af beboelsejendom, og som i øvrigt ikke er til gene for omgivelserne.
Specifik anvendelse	Fællesanlæg Område til offentlige formål Butikker til lokalområdets forsyning Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse
Status	Vedtaget

# 01-1-C - Midtbyen



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	01-1-C
Plannavn	Midtbyen
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Butikker, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service samt parkering. Der kan endvidere særskilt tillades mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butik eller bolig under forudsætning af, at det kan indpasses i området og at det ikke er til gene for omgivelserne.
Butiksstørrelse	Dagligvarebutikker max. 4.500 m <sup>2</sup> , udvalgsvarebutikker max. 2.000 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butiksmål inden for rammeområdet må ikke overstige 4.500 m <sup>2</sup> .
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Bymidte Kontor- og serviceerhverv Boligområde
Status	Vedtaget



# Glesborg Kærvej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannummer	01-4-B
Plannavn	Glesborg Kærvej
Generel anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Glesborg
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde [m]	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Trafik	Området skal vejbetjenes fra Glesborg Kærvej.
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Status	Vedtaget