

Tillæg 8 til Kommuneplan 2025, Landsbyafgrænsningen Hedegård

Formål

Formålet med tillægget er at udlægge en kommuneplanramme for landsbyen Hedegård, for at sikre en helhedsorienteret planlægning. Det er affødt af et ønske fra en lokal tækkevirksomhed, som ønsker at udvide med yderligere lagerhaller til opbevaring af tækkerør. Planen forholder sig til virksomhedens udvidelsesplaner i sammenhæng med øvrige interesser i landsbyen. Kommuneplanrammen skaber begrænset udvidelsesmuligheder for virksomheden, og også mulighed for opførelse af enkelte nye bygninger i landsbyen.

Indhold

Tillægget udlægger et enkelt kommuneplanramme: 12-15-L Hedegård. Rammebestemmelserne for landsbyen tillader blandet landsbybebyggelse.

Retningslinjer og redegørelse

Drikkevand

Hedegård ligger i et området med særlige drikkevandsinteresser. I retningslinjerne for Kommuneplan 2025, står der, at:

Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og udpegede indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD skal friholdes for udlægning af nye arealer til erhvervsformål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Dette gælder også for ændret arealanvendelse af kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Landsbyafgrænsningen for Hedegård tillader blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder. Det fremgår af rammebestemmelserne, at det ikke er muligt at anvende området til erhvervsaktiviteter, som kan true grundvandet.

Hedegård ligger også helt inden for et nitratfølsomme indvindingsområde.

Det vurderes at planen ikke væsentligt vil påvirke grundvandsforholdene i området.

Skovrejsningsområde

Hedegård ligger i et område udpeget til skovrejsning i Kommuneplan 2025. Større arealer i det åbne land Norddjurs Kommune er udpeget til skovrejsning, og det inkluderer eksisterende mindre landsbyer og bebyggelse. Hedegård er en eksisterende landsby, som med dette tillæg bliver et afgrænset landsby, hvor der kan ske en begrænset vækst. Tillægget vil derfor gøre det muligt, efter konkret vurdering, at meddele landzonetilladelser til mindre udvikling inden for rammen i direkte tilknytning til den eksisterende landsby.

Tillægget medfører, at arealet inden for ramme 12-15-L udgår af udpegning til skovrejsning. Da det er et mindre areal, som allerede er bebygget med boliger og mindre erhverv, vurderes det, at være uden betydning for udpegningen som helhed.

Grønt Danmarkskort

Hovedparten af Hedegård indgår i Grønt Danmarkskort, delvis som et særligt værdifuldt naturområde, og delvis som et potentielt naturområde. Landsbyen indgår også i en udpeget økologisk forbindelse.

Søen/gadekæret i Hedegård er udpeget i Kommuneplan 2025 som et særligt værdifuldt naturområde, og er beskyttet mod ændringer efter naturbeskyttelseslovens § 3 (et såkaldte '§ 3-område').

Ifølge retningslinjer i Kommuneplan 2025:

Inden for Det Grønne Danmarkskort skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og, om mulig, forbedres.

Grønt Danmarkskort skal normalt friholdes for byudvikling og tekniske anlæg. Hvor anlæg af nye vej- og jernbane-anlæg berører Grønt Danmarkskort, skal anlæggene indrettes med tilpasninger, så dyre- plantelivets skredningsmuligheder opretholdes. Ved væsentlige eksisterende spærringer i Grønt Danmarkskort skal passage søges sikret.

Hedegård er en eksisterende landsby, hvor tillægget gøre en begrænset udvikling muligt.

Det vurderes, at landsbyafgrænsningen ikke vil påvirke formålet med retningslinjerne. Det vurderes, at vilde dyr fortsat vil kunne bevæge sig som hidtil, som følge af udnyttelse af planen.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Nærmeste Natura 2000-område er N263 – Nordvestlige Kattegat, der ligger omtrent 4,9 km nord for projektområdet. På det pågældende, nærmeste område er Natura 2000-området N263 indeholdende fuglebeskyttelsesområde F127 – Nordvestlige Kattegat, der primært har havlevende fugle på udpegningsgrundlaget. Det vurderes, at udnyttelsen af planen ikke vil påvirke Natura 2000-området eller de arter og naturtyper, som området er udpeget for at beskytte.

Området omkring søen/gadekæret har tidligere haft en mindre population af løgfrø og spidssnudet frø. Planen giver mulighed for at anvende området i forhold til Planloven. Ved konkrete projekter, vil disse blive behandlet i forholdt til bilag IV-arter, så det sikres, at raste- og ynglesteder ikke påvirkes negativt.

Lavbundsarealer

Inden for rammen ligger et mindre lavbundsareal, som er udpeget i Kommuneplan 2025.

Kommuneplanen indeholder følgende retningslinjer for lavbundsarealer:

- 1. Lavbundsarealer, som rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen, skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg.*
- 2. Planlægning for anlæg med videre på lavbundsarealer bør ske under hensyn til risikoen for forhøjet vandstand.*

Hovedparten af lavbundsarealet ved Hedegård er en eksisterende sø, som også er udpeget som et naturbeskyttelsesområde. Det betyder, at ifølge naturbeskyttelseslovens § 3, er området beskyttet mod ændringer. Den resterende del af lavbundsarealet indeholder eksisterende boliger og havearealer. Yderligere udvikling på arealet vil kun ske efter konkret vurdering i forbindelse med en landzonetilladelse.

Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK. nr. 4 af 3. januar 2023, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget en miljøscreening af nærværende kommuneplantillæg og vurderer, at tillægget ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Derfor er kommuneplantillægget ikke omfattet af kravet om miljøvurdering. Det er begrundet med:

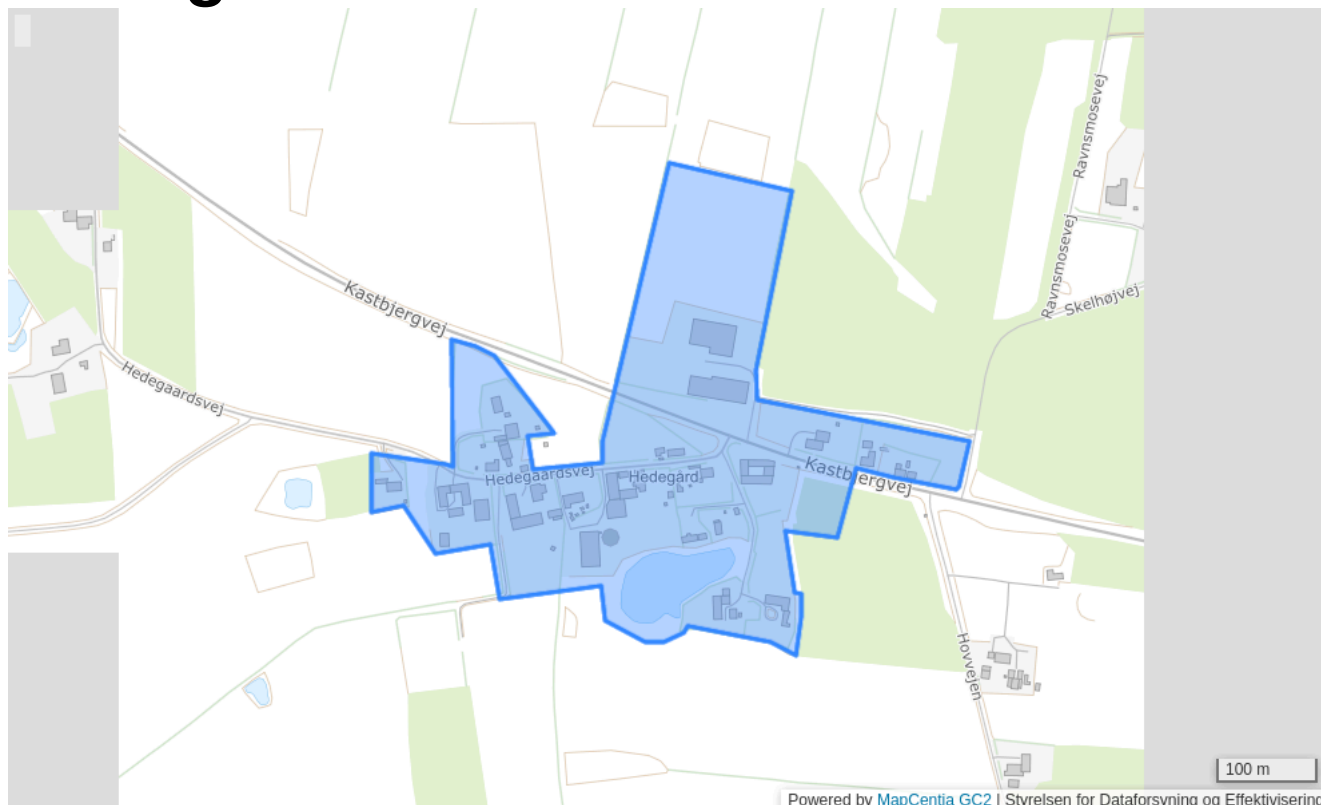
- At der er tale om et mindre område på lokalt niveau
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet
- At planen og projektet ikke med sine dimensioner, sin udformning og sin placering vil påvirke miljøet væsentlig.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[12-15-L - Hedegård](#)

Rammer

Hedegård



Plannummer

12-15-L

Plannavn

Hedegård

Generel anvendelse

Landområde

Fremtidig zonestatus

Landzone

Plandistrikt

Hedegård

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse

Blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, ikke forurenende erhverv.

Områdets anvendelse

Anvendelse til let industri og håndværk, f.eks. lagerhaller, på matrikel 1c, Hedegård By, Glesborg, må være op til 15 m i højde.

Bebyggelsens omfang

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der tages videst mulige hensyn til eksisterende landsbykvaliteter, herunder beplantning, evt. gadekær og fællesarealer, vejenes forløb og udformning samt lokale byggetraditioner.

Miljø

Rammen ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det er derfor ikke muligt at anvende området til erhvervsaktiviteter, som kan true grundvandet.

Specifik anvendelse**Landsbyområde****Max. bygningshøjde**

8.5 m

Max. antal etager

1.5

Let industri og håndværk**Max. bygningshøjde**

15 m