

***FORSLAG***

# ***Lokalplan 138-707***

***Boligområde ved Reimersvej i  
Auning***

### LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

### BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser og ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til [plan@norddjurs.dk](mailto:plan@norddjurs.dk) inden **den xx.xx.xxxx**.

Lokalplanen er udarbejdet af:  
Grandville i samarbejde med Norddjurs Kommune.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE 4**

Lokalplanens baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning / lovgivning	9
Landsplandirektiv	9
Planlægning af kystområderne	9
Naturbeskyttelsesloven	9
Habitatdirektivet	10
Bygningsfredningsloven	10
Museumsloven	10
Jordforureningsloven	11
Støjforhold	11
Drikkevandsinteresser	12
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	12
Lokalplanforhold	12
Teknisk forsyning	13
Klimatilpasning	13
Miljøvurdering	14
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	14
Servitutter	14
Ekspropriation	15

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	15
---	----

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER 16**

1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3.0 Områdets anvendelse	16
4.0 Udstykning	17
5.0 Veje, stier og parkering	17
6.0 Tekniske anlæg	18
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	19
8.0 Bebyggelsens udformning og fremtræden	21
9.0 Ubebyggede arealer	22
10.0 Terrænregulering	24
11.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse	24
12.0 Grundejerforening	25
13.0 Servitutter	25
14.0 Øvrige tilladelser	25
15.0 Lokalplanens retsvirkninger	26
16.0 Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1	27
Kortbilag 2	28
Kortbilag 3	29
Bilag A	30
Bilag B	31
Bilag C	32

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Adgang til lokalplanområdet set fra Reimersvej.



Lokalplanområdet fremstår i dag grønt og frodigt med store træer, buske og åbne græsplæner.



Skovbrynet mod skoven Porsbakker nord for lokalplanområdet.

### Lokalplanens baggrund

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre om mulighed for udvikling af et nyt boligområde på den tidligere campingplads ved Reimersvej i det nordlige Auning. Planlægningen er i overensstemmelse med de overordnede principper for udviklingen af Auning, og Kommunalbestyrelsen besluttede derfor i august 2025 at igangsætte planlægningen for området.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i overgangen mellem by og skov - nord og øst for eksisterende boligområder og med grænse til skoven Porsbakker mod nord. Området er ca. 3,5 ha og omfatter matr.nr. 8fg af Auning By, Auning.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremstår området som et grønt og frodigt areal med et skovbryn mod lokalplanens nordlige grænse, beplantningsbælter langs områdets øvrige kanter, samt spredt beplantning med træer, buske og åbne græsplæner i den resterende del af området. I den vestlige del af området er eksisterende bebyggelse, som rummer campingplads-faciliteter og en fritliggende bolig.

Terrænet skråner fra nord mod syd med et fald på ca. 15 meter over en strækning på ca. 160 meter.

### Lokalplanens indhold

#### Områdets disposition og anvendelse

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til boligområde med mulighed for at opføre fritliggende boliger i en åben-lav struktur samt boliger i en tæt-lav struktur, f.eks. som dobbelthuse, rækkehuse eller klyngehuse.

Lokalplanen fastlægger områdets overordnede struktur, herunder vej- og stiforbindelser samt principper for bebyggelsens placering og opholds- og friarealernes karakter.

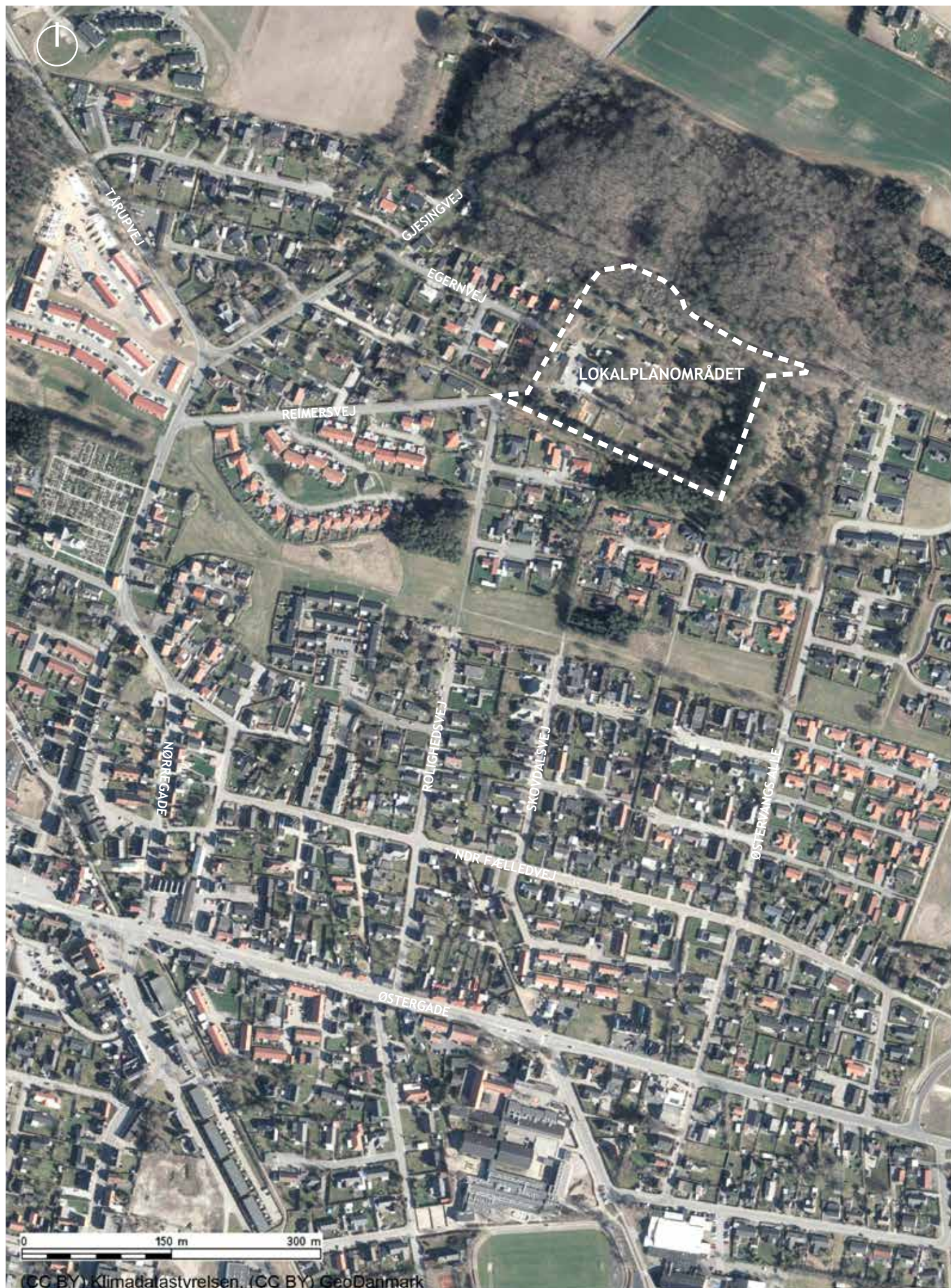
Der er lagt vægt på, at områdets eksisterende grønne og landskabelige kvaliteter videreføres og styrkes i den fremtidige disponering. Dette kommer til udtryk gennem fastholdelse af grønne beplantningsbælter, udformning af vejstrukturen samt udlæg af grønne områder til fælles ophold, der indgår som en integreret del af området. Området er samtidig disponeret, så det fremstår som en naturlig forlængelse af den omkringliggende bebyggelse med tæt tilknytning til byen og de eksisterende boligområder.

#### Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i varierede grundstørrelser.

Da lokalplanen udlægger grønne områder som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen, må de enkelte boliggrunde udstykkes med en lidt mindre grundstørrelse end normalt, idet en del af opholds-/friarealerne er placeret som fælles grønne arealer frem for på de enkelte grunde.







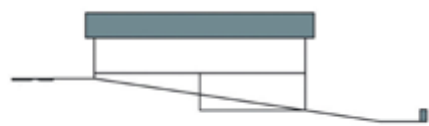
Boliger til åben-lav bebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 600 m<sup>2</sup>. De mindste grunde forventes placeret centralt i området, hvor terrænet er forholdsvis jævnt og giver mulighed for mere regulære grundformer. I skovbrynet mod nord, hvor terrænet er mere kuperet, vil grundene være større for at give mulighed for udnyttelse af højdeforskellene.

Boliger til tæt-lav bebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 150 m<sup>2</sup> (eksklusiv andel i fællesarealer).

#### Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % for tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 meter, målt fra niveauplan på grunde med terrænforskel. De markante terrænforskel giver mulighed for at udnytte områdets landskabelige kvaliteter, men stiller samtidig krav til, at bebyggelsen tilpasses grunden. Inden for samme ejendom kan det derfor blive nødvendigt at bygge på flere niveauer, hvilket lokalplanen giver mulighed for.

Parcellens niveauforskelle kan optages i bebyggelsen ved at lave forskudte etager.



På grunde med store terrænforskelle kan det være nødvendigt med flere niveauplaner, f.eks. ved at opføre kælder/parterre-etage.

I den nordlige del af lokalplanområdet er der inden for de enkelte grunde udlagt byggefeltter, der angiver, hvor ny bebyggelse må placeres. Byggefelterne er placeret tættest på adgangsvejen, så bebyggelse holdes i en vis afstand til skovbrynet og den stejle skråning mod nord.

Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, herunder farver, materialer og tagudformning. Der er lagt vægt på, at bebyggelsen tilpasses områdets landskabelige og bymæssige karakter, så ny bebyggelse fremstår som en naturlig og helhedsorienteret del af området.



Eksempel på områdets udformning (se også kortbilag 3).



*Eksisterende vejadgang til lokalplanområdet.*



*Eksisterende grusvej i lokalplanområdet, som opleves som en "skovvej".*

Den primære bebyggelse skal udføres i ét gennemgående facademateriale, enten tegl eller træ, hvilket skal sikre et roligt og afstemt arkitektonisk udtryk. Farverne skal ligge inden for den klassiske jordfarveskala (jf. bilag C) og fremstå naturlige og matte. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, men skal underordne sig hovedmaterialet, så helhedsvirkningen bevares.

Der fastsættes desuden bestemmelser om tagform, hældning og materialer, der skal sikre en ensartet og harmonisk tagflade, som understøtter områdets samlede udtryk og overgangen mellem bymiljøet og skoven Porsbakker.

Bestemmelserne om bebyggelsens omfang, placering og fremtræden skal samlet sikre et harmonisk og sammenhængende boligområde, som tilpasses det kuperede terræn og de omkringliggende parcelhusområder.

#### *Veje*

Området vejbetjenes fra Reimersvej mod sydvest.

Efter lokalplanens vedtagelse skal der udarbejdes en deklaration, som beskriver, at vedligeholdelsespligten af den del af adgangsvejen til det nye boligområde, som er private fællesvej, skal varetages af den nye grundejerforening i det nye boligområde (matr. nr. 8fg, Auning By, Auning). Det konkrete vejareal, som tinglysningen skal omfatte, fremgår af nedenstående diagram (vist med blå skravering).

Gennem lokalplanområdet udlægges en boligvej, der sikrer adgang til de enkelte bebyggelser og samtidig understøtter områdets grønne og landskabelige karakter.

Vejen skal udformes med kørebane og beplantede rabatter, så den opleves som en grøn "skovvej", der naturligt indgår som



Oversigtskort, som viser vejadgang til det nye boligområde ved Reimersvej. Med blå skravering er vist omfanget af det areal, som skal omfattes af en tinglysning, som beskriver, at vedligeholdelsespligten skal varetages af den nye grundejerforening i det nye boligområde (matr. nr. 8fg, Auning By, Auning). Kilde: Landbjørn Landinspektør og Grandville.

en del af bebyggelsens landskabelige helhed. Udformning af vejen skal overholde de gældende vejregler.

Vejen skal udlægges i varierende bredde på 8-10 meter med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter og kørefaste sidearealer på mindst 0,5 meter på hver side. Belægningen skal være permeabel, eksempelvis grus, makadam eller græsarmeringssten, hvilket bidrager til områdets grønne udtryk og regnvandshåndtering. Vejrabatterne anlægges med træer, buske og lavninger til nedsivning af regnvand og kan indrettes med mindre terrænforhøjninger, som markerer overgangen til de enkelte boliggrunde.

De interne vejstrækninger udformes som både dobbeltrettede og ensrettede veje for at sikre en rolig og overskuelig trafikafvikling i et grønt, landskabeligt miljø.

Efter aftale med Reno Djurs er det dog muligt at undgå vendepladser, da renovationsbiler må bakke på kortere strækninger.

### *Stier*

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres stier, som forbinder de nye boliggrunde med de grønne fællesarealer og sikrer forbindelse til det offentlige stisystem. På den måde opnås gode adgangsforhold og sammenhæng til de omkringliggende områder.

Stierne skal udføres som klippede græsstier eller grusstier, der indpasses i terrænet og bidrager til områdets rekreative og landskabelige helhed.

### *Parkering*

Der stilles krav om etablering af to parkeringspladser pr. åben-lav bolig og 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig, heraf ½ parkeringsplads, som skal anlægges som fællesparkering inden for det enkelte delområde.

### *Fællesarealer*

Centralt og sydvest i lokalplanområdet placeres grønne områder, som bidrager til områdets natur- og skovkarakter. Med de udlagte veje og stier bliver der nem adgang fra de enkelte boliger til de grønne områder, der således fungerer som sam-lende elementer i området.

De grønne områder skal udføres som græs- og blomsterenge med spredt beplantning bestående af eksisterende og nye enkeltstående træer, mindre trægrupper og buske, hvilket giver boligområdet et grønt, naturpræget og skovagtigt udtryk.

Inden for de grønne områder kan der etableres rekreative faciliteter, som legeplads, bålplads, pavillon, fælles nyttehaver og lignende.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet er der udlagt et areal til regnvandshåndtering i form af et bassin.

Regnvandsanlæg i området skal gives et naturligt udseende, så det integreres som rekreative elementer langs veje og fællesarealer.



**Beplantning**

Lokalplanen sikrer, at skovbrynet mod den nordlige lokalplangrænse samt de eksisterende beplantningsbælter langs lokalplanområdet øvrige kanter skal fastholdes, så skovbryn og beplantningsbælter indgår som en integreret del af det nye boligområde.

Eksisterende beplantning på de ubebyggede arealer ønskes også bevares i videst muligt omfang, så områdets natur- og skovkarakter fastholdes.

Det kan være nødvendigt at sikre træerne under anlægsarbejdet. Såfremt der køres, etableres oplag, jorddepot m.v. tæt på træer er der risiko for de går ud. Træerne bør friholdes under drypzonen.

Ny beplantning skal primært bestå af hjemmehørende arter.

Beplantningen i områdets kanter, på fællesarealer og langs boligvejene skal - sammen med levende hegn omkring boliggrundene - understøtte og videreføre områdets grønne, sammenhængende karakter, der harmoner med de omkringliggende skov- og naturområder.

**LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING / LOVGIVNING****Landsplandirektiv**

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

**Planlægning af kystområderne**

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

**Naturbeskyttelsesloven****§ 3-områder**

Det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3 som hedeområde. Der foretages ingen ændringer i området.

**Skovbyggelinje**

Hele området er omfattet af skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven § 17, omkring Porsbakker.

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Skovbyggelinje (gældende)
- Skovbyggelinje (ophævet)
- ▨ Skovbyggelinje (foreslået ophævet - vist i principiel placering)



Norddjurs Kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen eller Miljøstyrelsen kan ophæve/reducere skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen for det nye boligområde.

Norddjurs Kommune retter henvendelse til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø med ansøgning om ophævelse/reducering af byggelinjen.

### **Habitatdirektivet**

#### *Natura 2000*

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som er beliggende ca. 4 km øst for lokalplanområdet.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000-område kan udelukkes, at planen kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

#### *Bilag IV-arter*

Planlægning og realisering af lokalplanen skal ske i overensstemmelse med habitatreglerne om Bilag IV-arter, og lokalplanen må ikke muliggøre beskadigelse eller ødelæggelse af Bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Inden for lokalplanområdet findes der enkelte ældre og større træer, som potentielt kan fungere som yngle- og rasteområder for flagermus, hvis der forekommer egnede hulheder eller sprækker. Området er ikke besigtiget, men på baggrund af luftfotos og skråfotos har Norddjurs Kommune vurderet, at visse træer har en alder og størrelse, hvor forekomst af flagermus ikke kan udelukkes.

Bebyggelsesplanen er disponeret med henblik på at respektere de eksisterende træer. Mange af træerne er placeret inden for de grønne områder (delområde III) eller i de grønne rabatter langs vejene. Herved kan en væsentlig del af træerne fastholdes i forbindelse med realisering af lokalplanen.

Gennemgang af tilgængelige artsdatabaser har desuden vist, at der ikke er registreret flagermus eller andre Bilag IV-arter inden for lokalplanområdet. Manglende registrering udelukker dog ikke, at flagermus kan benytte egnede træer som yngle- eller rasteområde.

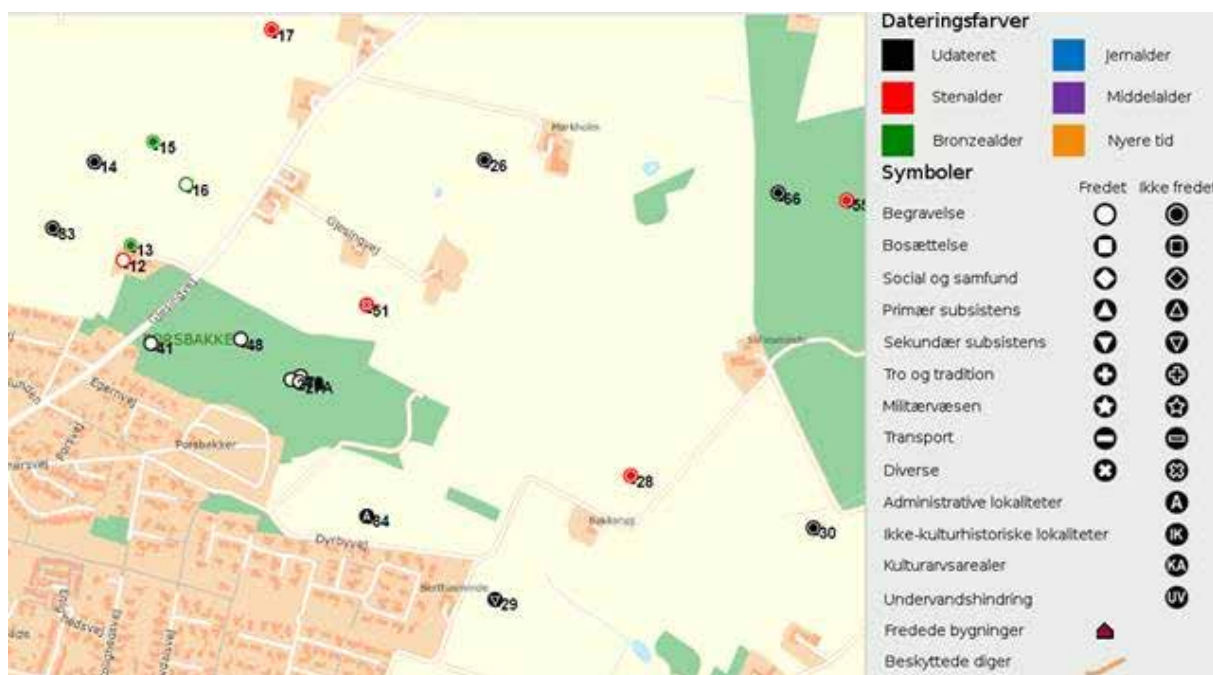
Såfremt realisering af lokalplanen medfører fældning af potentielt egnede træer, skal det sikres, at flagermus' yngle- og rasteområder ikke beskadiges. Det er til hver en tid bygherres ansvar, at der ikke sker forsættelig skade, forstyrrelse og drab på Bilag IV-arter.

### **Bygningsfredningsloven**

De eksisterende bebyggelser inden for lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

### **Museumsloven**

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Auning i umiddelbar nærhed af Porsbakker, hvor der findes flere registrerede fortidsminder, herunder 5 fredede gravhøje.



Oversigtskort, som viser registrerede fortidsminder i nærområdet.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan forekomme hidtil uregistrerede fortidsminder inden for lokalplanområdet. Eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Fremkommer der under anlægsarbejdet fortidsminder, oldsager eller lignende, skal arbejdet straks standses, og Museum Østjylland tilkaldes for besigtigelse i henhold til museumslovens § 25 og § 27.

### Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening inden for selve området.

Det påhviler grundejer/bygherre at iagttage jordforureningslovens § 72b, som pålægger ejer eller bruger af et areal, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus at sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der etableres en varig fast belægning.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

### Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder og grønne friarealer.



Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 58 dB.

### Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD).

Det vurderes, at anvendelsen til boligområde ikke udgør en forureningsrisiko for vandindvindingen.

### Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1B.21 i Kommuneplanens hovedstruktur.

Området er udlagt til boligområde og med følgende rammer for lokalplanlægning:

*Plannummer: 1B.21*

Boligområde ved Reimersvej (Auning Camping)

Anvendelse generelt: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Boligområde
- Offentlige formål



Fremtidig zonestatus: Byzone

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde: 8,5 m

Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Opholdsarealer: Mindst 15 % af arealet for tæt-lav skal bruges til fælles friarealer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

## **Teknisk forsyning**

### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er separat kloakeret. Spildevand skal ledes til rensningsanlæg.

### *Regnvand*

Regnvand fra tage og befæstede arealer på de enkelte matrikler skal håndteres ved lokal nedsivning på egen grund. Overfladevand fra veje håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning, så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.

### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra AquaDjurs Vandværket.

### *Internetforbindelse - fiber/bredbånd*

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. som forberedelse i form af nedgravning af tomrør.

### *Renovation*

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

### *Varme*

Der er ikke etableret kollektiv varmemforsyning. Området forventes varmemforsynet ved individuelle varmeløsninger.

## **Klimatilpasning**

### *Bæredygtigt byggeri*

Lokalplanen er forholdsvis fri i forhold til bebyggelsens materialevalg. Dette muliggør, at områdets byggeprojekter kan indgå i en livscyklusvurdering af materialevalget. Mere bæredygtige løsninger kan opnås ved at gå fra at betragte og optimere bygningsdele og produkters levetid til at betragte deres livscyklus.

### *Oversvømmelser fra overfladevand*

I forbindelse klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand og regnvand.

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanområdet er påvirket af regnvand ved skybrud.

For at undgå oversvømmelser og modstå de generelle konsekvenser af klimaforandringerne er det vigtigt, at der inden for lokalplanområdet etableres foranstaltninger til håndtering af regnvand. Det skal tilstræbes, at der indtænkes robuste løsninger, som sikrer de enkelte boliger, men samtidig også forsøge at integrere vandet i multifunktionelle løsninger, så vandet kan blive en ressource og være med til at skabe rekreative muligheder i bebyggelsen. Der udlægges derfor et område

til skybrudshåndtering for hele lokalplanområdet i lokalplanområdets sydvestlige hjørne. Skybrudsbassinet skal gives et naturligt udseende, hvorved det vil fungere som et rekreativt element i de grønne fællesarealer.

Tag- og overfladevand i lokalplanområdet skal håndteres internt i området ved nedsivning. Belægninger omkring bygninger og i indkørsler skal udføres, så vandet holdes på egen grund.

Overfladevand fra veje håndteres ved lokal nedsivning. Lokalplanområdet skråner mod sydvest og regnvand og skybrudsvand kan derfor ledes på overfladen - langs veje, stier og på fællesarealer til skybrudsbassinet.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, 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 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.

### **Norddjurs Kommunes kompetenceplan**

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

### **Servitutter**

Der er tinglyst enkelte ældre servitutter på ejendomme inden for lokalplanområdet.

En servitut tinglyst den 28. juni 1955 vedrører jagt- og skyde- ret knyttet til arealets tidligere anvendelse som skydebane. Servitutten var tidsbegrænset og ophørte uden opsigelse den 1. juni 2004 og vurderes derfor ikke længere at have betydning for lokalplanens realisering. Servitutten bør aflyses.

Der er endvidere tinglyst en servitut om færdselsret, tinglyst den 7. juni 1962, som gav adgang for tilstødende ejendomme via arealet. Servitutten skal fremadrettet respekteres eller



aflyses.

Herudover er der tinglyst en servitut vedrørende fjernvarmeforsyning, tinglyst den 5. februar 1985. Der foreligger imidlertid ingen forsyningspligt til fjernvarme, og realisering af lokalplanen forudsætter ikke tilslutning til fjernvarmenettet. Servitutten bør aflyses.

### **Ekspropriation**

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig interesse for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

### **Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

### *LOKALPLAN 138-707 FOR BOLIGOMRÅDE VED REIMERSVEJ I AUNING*

Områdets størrelse er ca. 3,5 ha.

*Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024). Bestemmelserne gælder for det i § 2 nævnte område i Norddjurs Kommune.*

#### **1.0 Lokalplanens formål**

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området udlægges til boligformål.
  - 1.2 at sikre veje og stiforbindelser i området.
  - 1.3 at sikre gode muligheder for udendørs ophold.
  - 1.4 at sikre areal til vandhåndtering.
  - 1.5 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

#### **2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, og omfatter følgende matrikel:  
  
matr. nr. 8 fg Auning By, Auning  
  
samt alle parceller, der efter den 17. marts 2026 udstykes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 1 og 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

#### **3.0 Områdets anvendelse**

- Delområde I og II*
- 3.1 Delområde I og II må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles opholdsarealer, veje, stier og parkeringsarealer.
  - 3.2 Inden for delområde I og II må der fra egen bolig drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
    - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
    - virksomheden ikke ændrer på ejendommens karakter af bolig;

- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

#### *Delområde I*

- 3.3 Inden for delområde I må der kun opføres/indrettes åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.

#### *Delområde II*

- 3.4 Inden for delområde II må der kun opføres/indrettes åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse samt boligfællesskaber og lignende til helårsbeboelse.

#### *Delområde III*

- 3.5 Delområde III må kun anvendes til grønt område, anlæg til håndtering af regnvand og legeplads.

Der må kun opføres mindre bygninger, så som redskabsrum, legehuse, pavilloner, pumpestation og lign., i området.

#### *Delområde I, II og III*

- 3.6 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, regnvandsbassin og lignende.

Se desuden § 6.

## **4.0 Udstykning**

- 4.1 Udstykning skal ske efter udstykningsprincipperne, som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end:

- 600 m<sup>2</sup> for åben-lav bebyggelse
- 800 m<sup>2</sup> for dobbelthuse
- 150 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse

Anlæg til forsyning af lokalområdet må dog udstykkes i mindre grunde.

## **5.0 Veje, stier og parkering**

#### *Veje*

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Reimersvej, markeret med A, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges areal til veje og stier, i princippet som vist på kortbilag 2.



Ad. 5.3: På Bilag B er et planudsnit, som viser forslag til indretning af vejarealet med kørebaner, sidearealer, overkørsler, afvandingsgrøfter, beplantning m.v.

5.3 Veje skal udlægges i en bredde af min. 8,0 meter med en kørebanebredde på min. 3,5 meter.

Der skal etableres kørefaste sidearealer på min. 0,5 meter.

Veje må indrettes med afvandingsgrøfter, beplantning m.v.

5.4 Vejstrækningerne A-B-C-D samt E-F, i princippet som vist på kortbilag 2, skal etableres som en dobbeltrettet vej.

Vejstrækningen D-E-C, i princippet som vist på kortbilag 2, skal etableres som en ensrettet vej.

5.5 Veje skal udformes i princippet efter de vejprofiler, som er vist på lokalplanens bilag A.

Ad. 5.6: Renovationsbiler må bakke på kortere strækninger, f.eks. vejstrækningen E-F.

5.6 Blinde veje, markeret med F, i princippet som vist på kortbilag 2, skal udføres med vendeplads som muliggør vending med distributionsbil.

5.7 Veje skal udføres med kørefast belægning som grusbelægninger, græsarmeringssten og makadam (knust sten).

5.8 Der må kun etableres én overkørsel i en bredde af max 5,0 meter til hver åben-lav grund.

## Stier

5.9 Stier skal udlægges i en bredde af min. 3,0 meter.

5.10 Stier skal etableres som klippede græsstier og/eller grusstier.

## Parkering

5.11 Der skal på egen grund / inden for det enkelte delområde etableres følgende parkering for biler:

- min. 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse
- min. 1,5 p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse, hvoraf ½ plads pr. bolig skal være fællesparkering.

## Belysning

5.12 Belysning af veje skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max 3,5 meter.

5.13 Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

Ad. 6.2: Da lokalplanområdet fremadrettet alene bliver spildevandskloakeret, skal den enkelte matrikel selv håndtere tag- og overfladevand svarende til en 5-års hændelse (serviceniveau).

Der skal søges nedsivningstilslutning fra den enkelte matrikel ifm. etablering af nedsivning.

## 6.0 Tekniske anlæg

6.1 Der skal etableres et skybrudsbassin inden for delområdet III, i princippet som vist på kortbilag 2.

6.2 Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt på den enkelte ejendom ved nedsivning.

Ad. 6.3: Overfladevand fra veje håndteres og nedsives i grøfter langs vejene.

- 6.3 Overfladevand fra veje og fællesarealer må nedsives i grøfter, regnbede eller bassin inden for lokalplanområdet.
- 6.4 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.5 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres diskret i lokalplanområdet og placeres, så de ikke fremstår dominerende i området.
- 6.6 Anlæg / bygninger til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.6, må have en højde af max 2,5 meter over terræn og optage et areal på max 16 m<sup>2</sup>. Antenner må have større højde.

Ad. 6.7: Mikrovindmøller er små elproducerende vindmøller, som normalt opsættes på bygninger, fx husgavl, og leverer strøm til bygningen. Husstandsmøller er vindmøller med en højde på op til 25 m.

- 6.7 Der må i lokalplanens område ikke opsættes husstands- og mikrovindmøller.
- 6.8 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede,
  - Kanten af solpaneler skal have samme farves som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed,
  - De skal integreres i eller placeres tæt over tagfladen med samme hældning som tagfladen.
  - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende,
  - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
- 6.9 Ved fladt tag må solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12°, når de placeres min. 1 meter fra tagets kant. Solenergianlæg på fladt tag skal placeres, så de fremstår diskrete.
- Solenergianlæg må ikke overstige maksimal bygningshøjde, som er angivet i § 7.3.
- 6.10 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi opsættes på bygninger med taghældninger under 10° og skærmet bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

## 7.0 Bebyggelsens omfang og placering

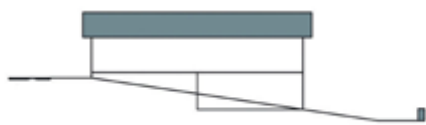
### *Delområde I og II*

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre max:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
  - 40 % for tæt-lav bebyggelse
- 7.2 Primær bebyggelse må opføres i max 2 etager.

Ad. 7.4:



*Parcellens niveauforskelle kan optages i bebyggelsen ved at lave forskudte etager.*



*På grunde med store terrænforskelle kan det være nødvendigt med flere niveauplaner, f.eks. ved at opføre kælder/parterre-etage.*

7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt fra et fastsat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

7.4 Ved bebyggelse på grunde med stærkt skrånende terræn, skal bebyggelsen tilpasses terrænet, f.eks. ved at bebyggelsen forskydes i højden, eller der laves forskudte plan i den enkelte etage.

Bebyggelsen kan også bygges ind i terrænet, så bygningen optager terrænspringet.

Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund.

7.5 Hvis terrænet muliggør at en kælder fritlægges i bygningens ene facade, kan der tillades en ekstra etage.

Det gælder, hvis mindst én facade er fuld kælder og mindst 30 % af de øvrige facader er under naturligt terræn.

7.6 Tage må udføres som symmetriske sadeltage, tage med ensidig taghældning og asymmetrisk tagprofil. Desuden må tage udføres som flade tage.

Der må ikke etableres tage med valm.

7.7 Primær bebyggelse til åben-lav boliger skal have en afstand af min. 2,5 meter til skel mod nabo/sti/vej.

Dog må der ikke opføres bebyggelse inden for arealer udlagt til skovbryn og plantebælter, jf. §§ 9.5-9.6.

Se desuden §§ 7.10 og 7.12.

7.8 Sekundær bebyggelse, som garager, carporte, udhuse og lign., må opføres i højst én etage med en bygningshøjde på max 3,5 meter og skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

Sekundær bebyggelse med en bygningshøjde på max 2,5 meter må placeres nærmere skel end 2,5 meter, herunder i skel, forudsat at bebyggelsen kan opfylde bygningsreglementets krav.

Se desuden § 7.10 om bebyggelse på grunde med byggefelter samt § 7.13 om bebyggelse på tæt-lav grunde.

7.9 Sekundær bebyggelse skal enten integreres i hovedbygningen eller opføres som selvstændig bebyggelse.

Sekundær bebyggelse skal udføres med materialer og farver, der svarer til eller harmonerer med den primære bygning.

Disse bygninger skal udføres med samme tagmotiv som den primære bygning, med fladt tag eller som "grønne tage" (se Ad. 8.5).

*Delområde I*

- 7.10 Bebyggelse i den nordlige del af delområde I (tættest på skovbrynet) skal opføres inden for byggefeltene, i princippet som vist på kortbilag 2.

- 7.11 Sekundær bebyggelse på grunde med byggefelt må opføres uden for byggefeltene.

Dog må der ikke opføres sekundær bebyggelse i skel og inden for arealer udlagt til skovbryn og plantebælter, jf. §§ 9.5-9.6.

*Delområde II*

- 7.12 Tæt-lav bebyggelse inden for delområde II må sammenbygges i naboskel, som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

- 7.13 Sekundær bebyggelse som garager, carporte og udhuse må opføres i skel efter reglerne i bygningsreglementet ved tæt-lav bebyggelse.

*Delområde III*

- 7.14 Bebyggelse inden for delområde III må opføres i højst én etage med en bygningshøjde på max 4,0 meter.

Det samlede omfang af bebyggelse inden for delområde III må være højst 100 m<sup>2</sup>.

**8.0 Bebyggelsens udformning og fremtræden***Delområde II*

- 8.1 Den ydre fremtræden af tæt-lav boligbebyggelse skal afstemmes, så tæt-lav boligbebyggelse, der etableres samlet eller i tilknytning hinanden, fremstår som en bygningsmæssig helhed.

*Delområde I og II*

- 8.2 Facader på den enkelte, primære bebyggelse skal udføres med ét bærende facademateriale i enten blank mur i teglsten eller træbeklædning. Disse dele skal udføres i materialets naturlige farve og inden for den klassiske jordfarveskala, som vist på Bilag C.

Delpartier og mindre bygningsdele (mindre end 15 % af facaden) må udføres i andre materialer, f.eks. glas, træ, teglsten, beton, metal, aluminium og/eller begrønnes med beplantning. Disse dele skal udføres i sort og/eller jordfarver, jf. bilag C. Materialer skal fremstå matte i overfladen.

Der må ikke anvendes materialer, som indeholder zink, kobber og bly. Undtaget herfra er tagrender og nedløbsrør.

- 8.3 Facader på sekundær bebyggelse, så som skure, garager, carporte og drivhuse, må udføres i andre materialer, forudsat at materialer og farver svarer til eller harmonerer med den primære bygning.

Ad. 8.5: "Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/ græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

Ad. 9.1: De grønne områder er udlagt som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen. Da opholds- og friarealerne dermed deles mellem ejendommene, må de enkelte grunde udstykes med en mindre størrelse end normalt i forhold til tilsvarende boligområder.

Ad. 9.5-9.6: En del af skovbrynet og plantebælterne i lokalplanområdets kanter udgøres af eksisterende beplantning, hvor der må foretages almindelig drift og vedligehold, så længe områdets karakter som skovbryn / plantebælte opretholdes.

8.4 Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.

8.5 Tage må udføres med tagmaterialer i mørkegrå, mørkebrune eller sorte farver. Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

8.6 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten. Vinduer og anlæg til udnyttelse af solenergi er dog undtaget.

8.7 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

## 9.0 Ubebyggede arealer

9.1 Der skal udlægges fælles opholdsarealer i de grønne områder inden for delområde III, som vist på kortbilag 2.

9.2 De grønne områder skal understøtte en grøn og naturpræget karakter i området.

De grønne områder må henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer. Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen. Der må udlægges fælles nyttehaver i området.

9.3 Der skal udlægges areal til skybrudsbassin med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Skybrudsbassinet skal udformes som et rekreativt element, som indgår som en naturlig del af det grønne område.

9.4 Areal inden for vejudlægget (jf. § 5.3), som ikke anlægges med kørebane, skal indrettes, så det har en grøn karakter.

Arealet må indrettes med afvandingsgrøfter, beplantning i form af træer og buske, hævede småbakker, overkørsler til de enkelte boliggrunde, vigepladser og lign., som vist i princippet på bilag B.

9.5 Der skal udlægges areal til skovbryn langs lokalplanområdets nordlige grænse, som vist i princippet på kortbilag 2.

Skovbryn skal have en bredde på mindst 8 meter og etableres med hjemmehørende træer og buske.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for areal til skovbryn.

9.6 Der skal udlægges areal til plantebælter, som vist i princippet på kortbilag 2.

Plantebælter skal have en bredde på mindst 4 meter og etableres med hjemmehørende træer og buske.



Der må ikke opføres bebyggelse inden for areal til plantebælter.

*Delområde I og II*

- 9.7 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til min.:

- 15 % af etagearealet til boliger i tæt-lav bebyggelse.

Opholdsarealer skal have en placering, størrelse, solorientering og indretning, som er egnet til formålet, og må ikke være belastet af støj over gældende grænseværdier.

- 9.8 Al regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres på egen grund via nedsivning via overflader eller faskiner.

Belægninger skal være permeable og understøtte nedsivning af regnvand. Belægninger skal desuden understøtte en grøn og naturpræget karakter i området.

Der skal i videst muligt omfang anvendes gennemtrængelige belægningssten, græsarmeringssten, grusbelægninger med græs, makadam-belægninger (knust sten) med permeabel opbygning.

Ikke-permeable belægninger må kun anvendes ved særlige funktionelle behov og skal kombineres med regnbede eller faskiner.

- 9.9 Hegn må kun etableres som levende hegn, jf. dog § 9.11.

Levende hegn skal bestå af hjemmehørende arter, der naturligt forekommer i danske skovbryn og krat, og områdets natur- og skovprægede karakter. Følgende arter anbefales:

- Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*) - smuk blomstring, tæt vækst, god for fugle.
- Slåen (*Prunus spinosa*) - lav, tæt, blomstrende.
- Vild rose (*Rosa canina*) - blomster og bær, naturligt udtryk.
- Rød kornel (*Cornus sanguinea*) - farverig, lavtvoksende.
- Hassel (*Corylus avellana*) - i begrænset omfang, beskæres til hegnshøjde.
- Brombær (*Rubus fruticosus*) - tilføjer tæthed og naturpræg.

Som supplement må der opsættes trådhegn på indersiden af det levende hegn, dog med en maksimal højde svarende til det udvoksede levende hegn.

Hegn mod veje og stier skal placeres 0,3 meter inde på egen grund.

- 9.10 Levende hegn må maksimalt have en højde på 1,8 meter mod skel.
- 9.11 Der må opsættes faste hegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen, såsom afgrænsning af terrasse o.lign.
- 9.12 Den nordøstligste del af lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2, udgør et hedeareal beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Områdets tilstand må ikke ændres eller på anden måde påvirkes.
- 9.13 Der må ikke opstilles campingvogne, både eller lign. inden for lokalplanområdet.
- 9.14 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

### 10.0 Terrænregulering

Ad 10.1: Byggemodning omfatter etablering af nødvendig infrastruktur med veje, pladser og forsyningsledninger og -anlæg. Her kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.  
  
Undtaget herfra er dog veje, stier og anlæg til håndtering af regnvand, hvor der må ske større terrænreguleringer.
- 10.2 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsens tilladelse gives som en dispensation fra planen.
- 10.3 På grunde med store terrænforskelle kan det være nødvendigt med flere niveauplaner, f.eks. ved at opføre kælder/parterre-etage.
- 10.4 Ved etablering af støttemure må disse kun udføres, hvor det er nødvendigt for tilpasning til terræn.  
  
Støttemure må have en maksimal synlig højde på 1,5 meter og skal fremstå med beplantning eller indpasses i terrænet, så de fremstår som en naturlig del af omgivelserne.
- 10.5 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

### 11.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 11.1 de i § 5.2 nævnte veje, som betjener lokalplanområdet, er etableret.

- 11.2 de i § 5.12 nævnte parkeringsarealer er etableret.
- 11.3 de i § 9.1 nævnte fælles opholdsarealer inden for delområde III er etableret.
- 11.4 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

## **12.0 Grundejerforening**

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 12.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje og stier inden for delområde I og II samt fælles opholdsarealer inden for delområde III.
- 12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles veje og stier inden for delområde I og II samt fælles opholdsarealer inden for delområde III.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Norddjurs Kommune.
- 12.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

## **13.0 Servitutter**

- 13.1 Der er ikke tinglyst servitutter inden for lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

### *Oversigt over servitutter*

#### Matr. nr. 8 fg Auning By, Auning

- Servitut tinglyst den 28. juni 1955 vedrørende jagt- og skyderet (ophørt 1. juni 2004).
- Servitut tinglyst den 7. juni 1962 vedrørende færdselsret.
- Servitut tinglyst den 5. februar 1985 vedrørende fjernvarmeforsyning.

## **14.0 Øvrige tilladelser**

- 14.1 Opførelse af ny bebyggelse kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinjen, eller at skovbyggelinjen ophæves / reduceres.

Kommunen vil i den forbindelse ansøge Miljøstyrelsen om ophævelse eller reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

- 14.2 Etablering af evt. regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.

### 15.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom inden for lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

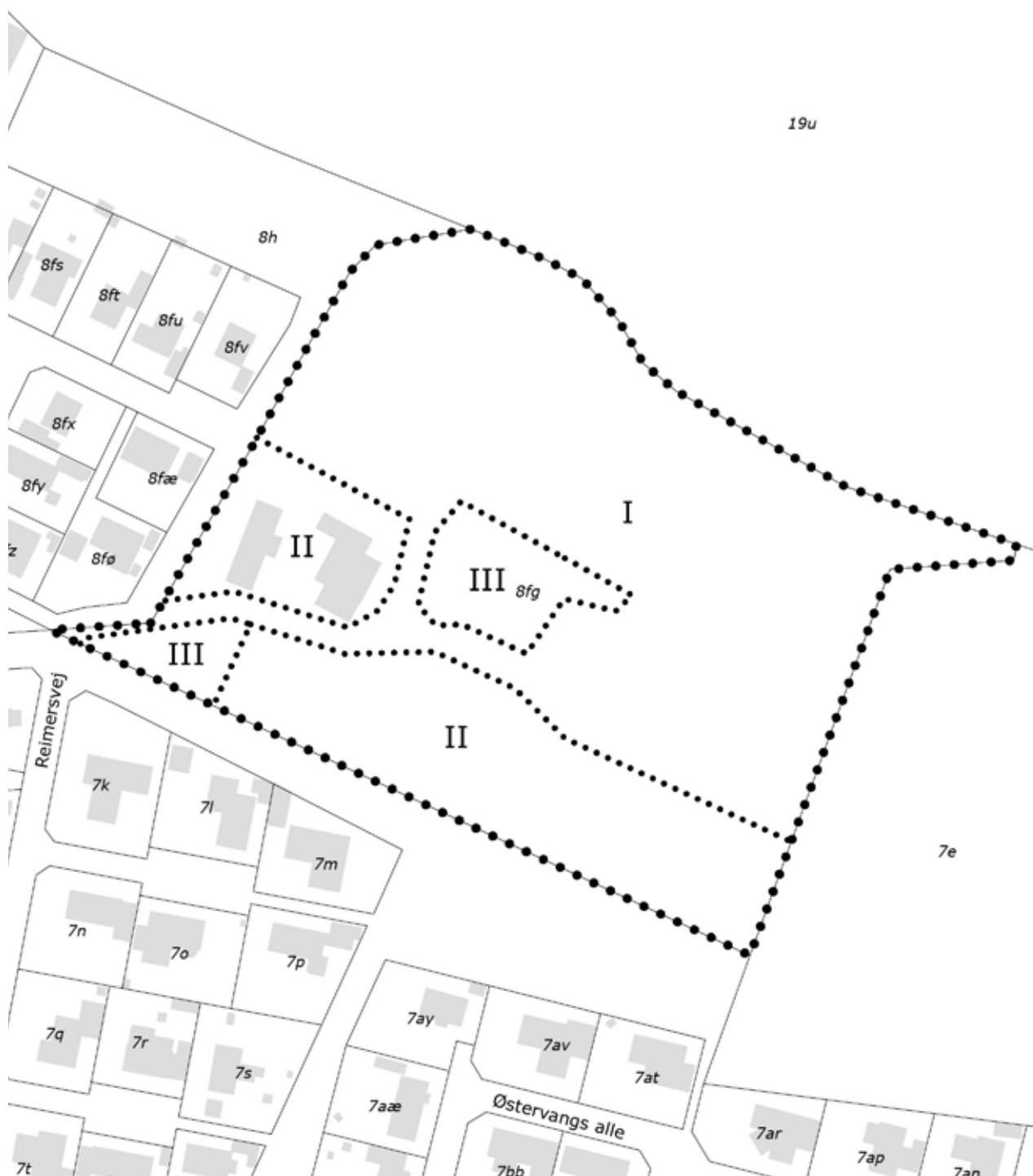
- 15.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

### 16.0 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til lokalplan 138-707 Boligområde ved Reimersvej i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. måned xxxx.

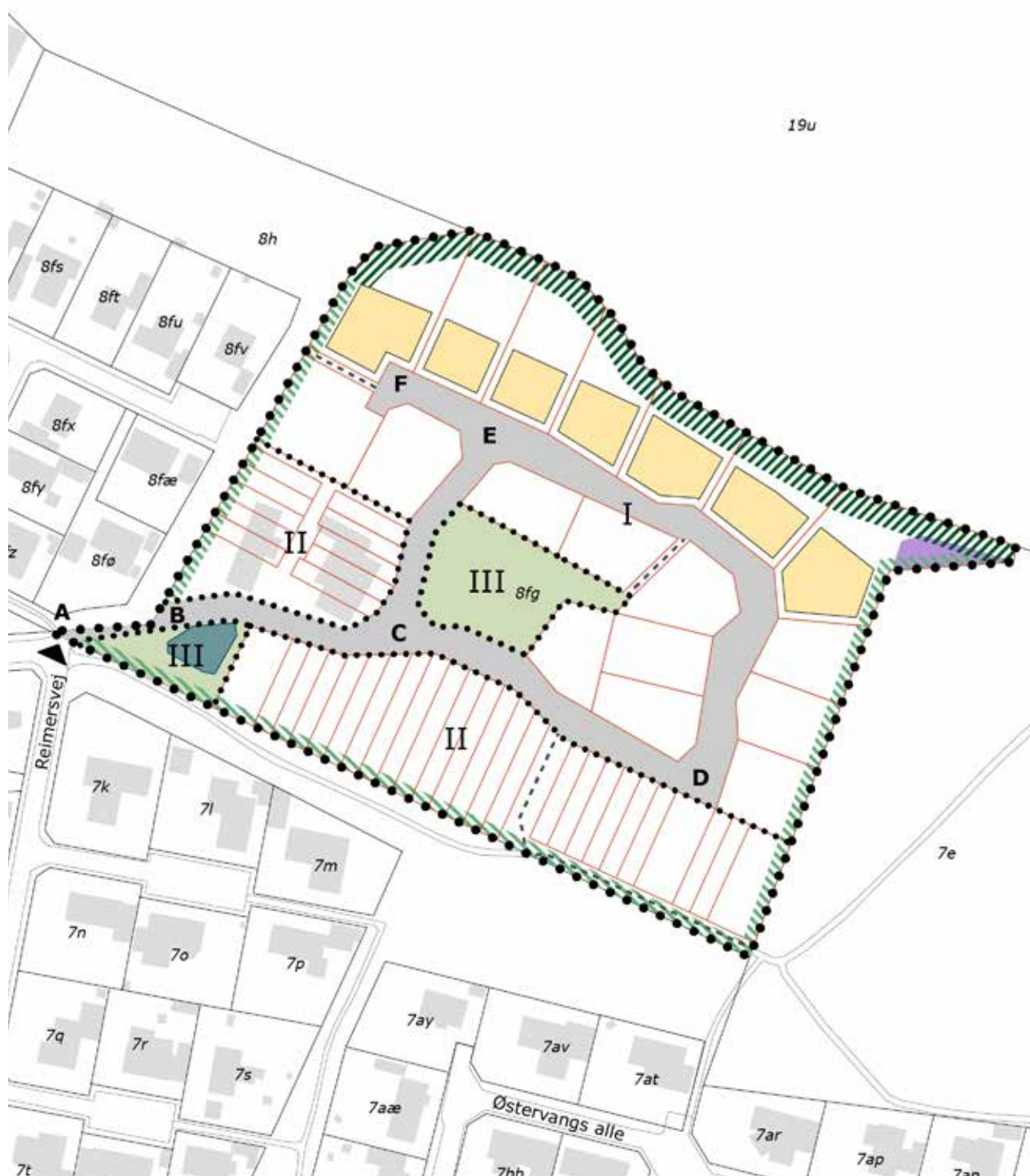


- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- II Delområdebetegnelse
- Matrikelskel
- 5ak Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse

**Kortbilag 1**  
Områdets afgrænsning  
Mål 1:2.000







- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| ••••• Lokalplangrænse  | ----- Stiforbindelse    |
| ••••• Delområdegænse   | Grønt område            |
| II Delområdebetegnelse | Skybrudsbassin          |
| — Udstykningsprincip   | § 3-område (hede)       |
| Byggefelt              | Skovbryn (8 m bredt)    |
| ▲ Vejadgang            | Plantebælte (4 m bredt) |
| Vejareal               |                         |
| A Vejbetegnelse        |                         |

**Kortbilag 2**  
Områdets udformning  
Mål 1:2.000





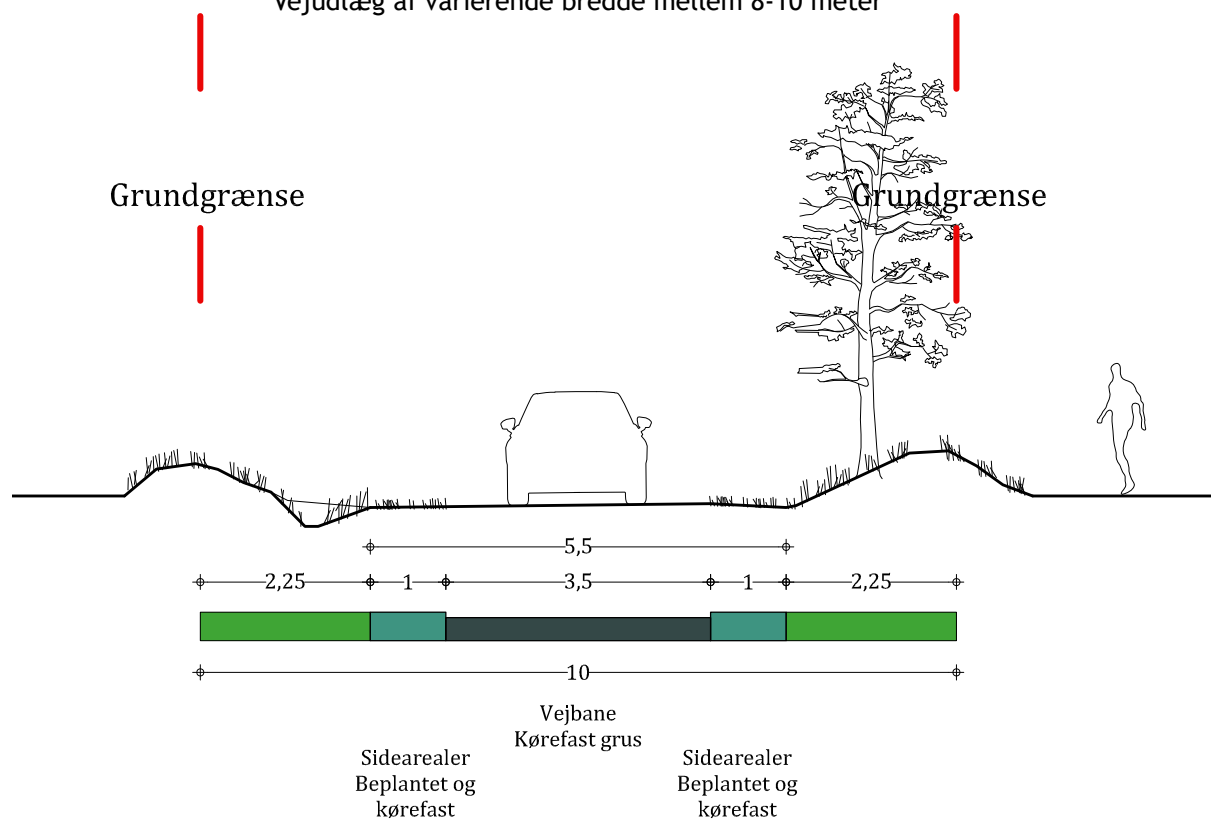
- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- II Delområdebetegnelse

**Kortbilag 3**  
Illustrationsplan  
Mål 1:2.000

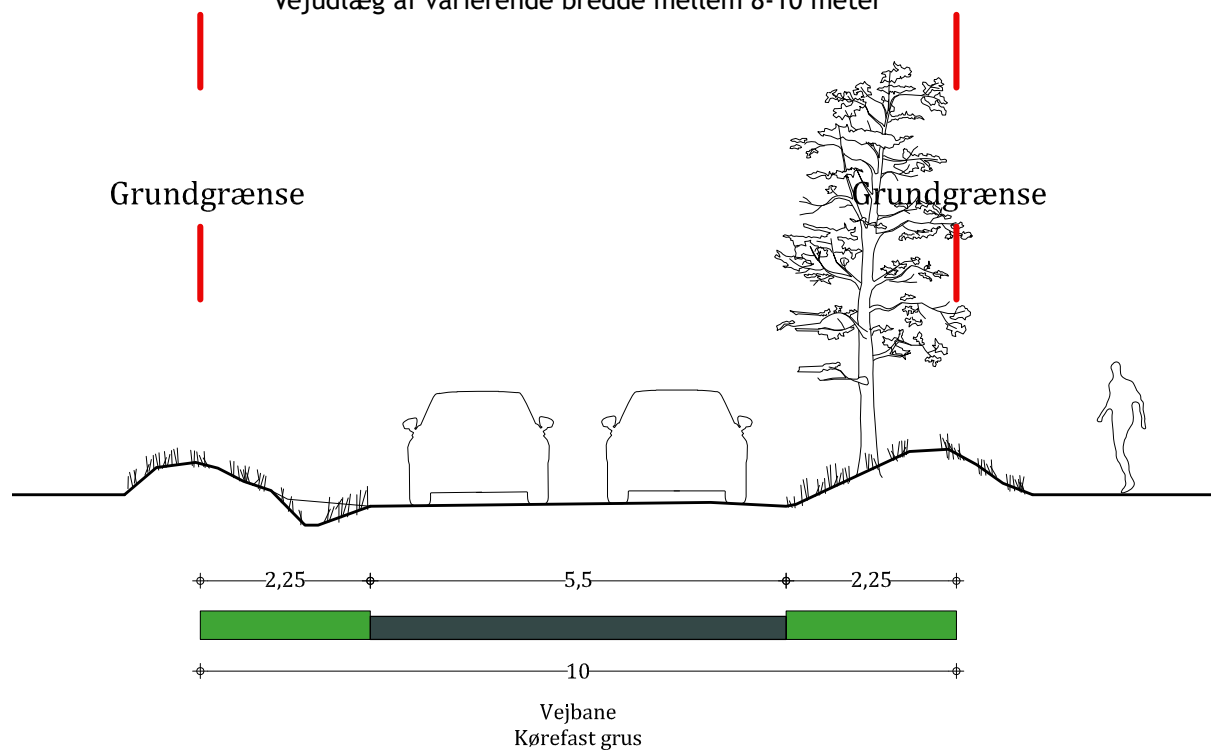


**Bilag A**  
Vejsnit  
Mål 1:100

**Vejsnit af enkeltrettet vejstrækning**  
Vejudlæg af varierende bredde mellem 8-10 meter



**Vejsnit af dobbeltrettet vejstrækning**  
Vejudlæg af varierende bredde mellem 8-10 meter





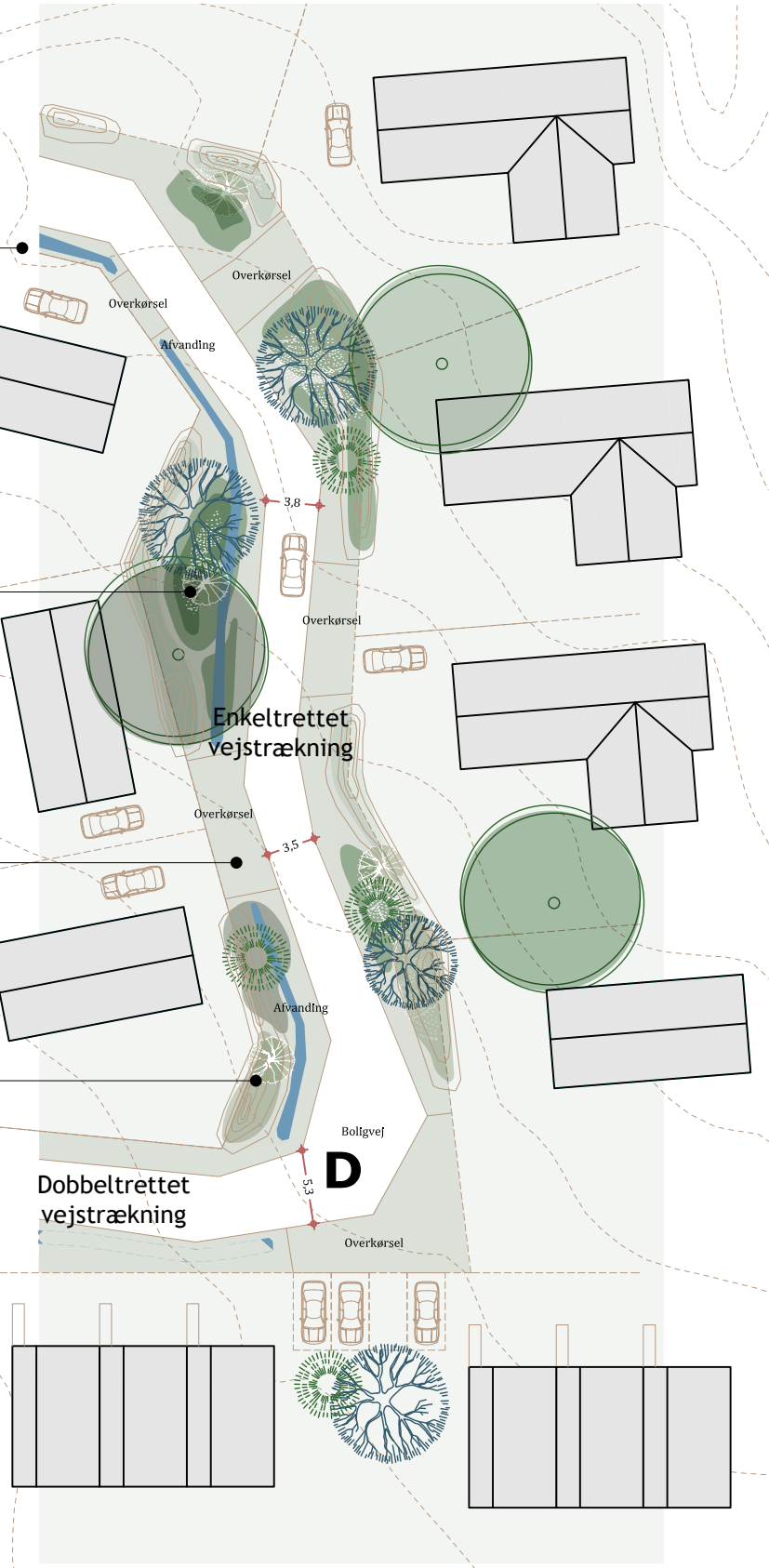
Planudsnit, som viser forslag til indretning af vejareal

Leder overfladevand  
mod syd og vest.

Genplantede buske og mindre træer fra området suppleres med naturgræs, vilde urter og stauder yderst i vejudlægget mod skel.

Fastgrusbelægning med kørefaste sidearealer i ekstensiv naturgræs.


Hævede småbakker af overskudsjord danner naturlig overgang til boliggrunde og understøtter vejrummets skov- og naturkarakter.



## Bilag C

### Farvepalet med "klassiske jordfarver"

Farver kan blandes op med sort og hvid for at skabe nuancer af de klassiske jordfarver.

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel <sup>*)</sup>
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	
Ultramarinblå	S2565-R80B	

*NB. Farverne kan fremtræde meget forskellige på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.*



