

Norddjurs Kommune

LOKALPLAN NR. 133-707

Bolig- og offentlige formål, Østerled, Vivild



Hvad er en lokalplan?

Med en lokalplan fastlægges rammerne for udvikling af et lokalområde. Det skal sikre, at ejere i området ved, hvordan deres ejendomme kan udnyttes, naboer og omgivelser ved, hvad der kan forventes inden for området og interessenter kan se hvilke hensyn, der er taget til natur, klima, trafik, bymiljø, landskab, miljøpåvirkninger mv.

Lokalplaner er kun gældende for de fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til, at de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen giver mulighed for skal etableres, men når det sker, skal det foregå efter lokalplanens bestemmelser.

Det er planloven som fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere og hvilke forhold der skal redegøres for. Planloven fastlægger også, hvordan borgerne skal høres, før lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri har kommunen i følge planloven pligt til at lave en lokalplan. Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, har kommunen også pligt til at lade lokalplaner udarbejde. Når der skal overføres arealer fra landzone til byzone skal det også ske med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at lade en lokalplan udarbejde, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring. Borgerne skal her have mulighed for at sætte sig ind i forslaget og få lejlighed til at komme med kommentarer og forslag til ændringer af planlægningen. Hermed kan kommunalbestyrelsen blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og bruges fremtidige anvendelse af området.

Læsevejledning

Lokalplanen består af:

- **Redegørelsen**, som beskriver, hvorfor lokalplanen er udarbejdet og grundlaget for planens reguleringer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes fremover og er juridisk bindende for områdets fremtidige udvikling.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridiske bindende for områdets udnyttelse.

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed.....	6
Lokalplanens baggrund.....	6
Lokalplanens formål.....	6
Lokalplanområdets eksisterende forhold.....	7
Lokalplanområdets fremtidige forhold.....	9
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	11
Norddjurs Kommuneplan 2025.....	11
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.....	12
Kulturarv.....	12
Naturbeskyttelse.....	13
Teknisk forsyning.....	14
Miljøforhold.....	15
Miljøvurdering.....	15
Servitutter.....	16
Ekspropriation.....	16
Tilladelser efter anden lovgivning.....	17
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	17

Lokalplanbestemmelser

§1 Lokalplanens formål.....	19
§2 Område og zonestatus.....	19
§3 Områdets anvendelse.....	19
§4 Udstykning.....	20
§5 Vej, sti og parkeringsarealer.....	20
§6 Tekniske anlæg.....	20
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden.....	21
§9 Ubebyggede arealer.....	22
§10 Terrænregulering.....	22
§11 Miljøforhold.....	22
§12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	22
§13 Grundejerforening.....	23
§14 Bevaring.....	23
§15 Bonusvirkning.....	23
§16 Servitutter.....	23
§17 Ophævelse af lokalplan.....	23
§18 Lokalplanens retsvirkninger.....	24
Kortbilag 1 - Område og matrikelkort.....	25
Kortbilag 2 - Lokalplankort, anvendelse.....	26
Bilag A - Bevaringsværdier.....	27
Bilag B - Farvekort.....	28

Redegørelse

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen, og der redegøres for lokalplanens hovedindhold med forklaring af lokalplanens reguleringer. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der er forudsætninger for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse under lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende, men vil lægges til grund, hvis der er tvivl om fortolkning af lokalplanens bestemmelser – af klagenævn og domstole.

Lokalplanens beliggenhed

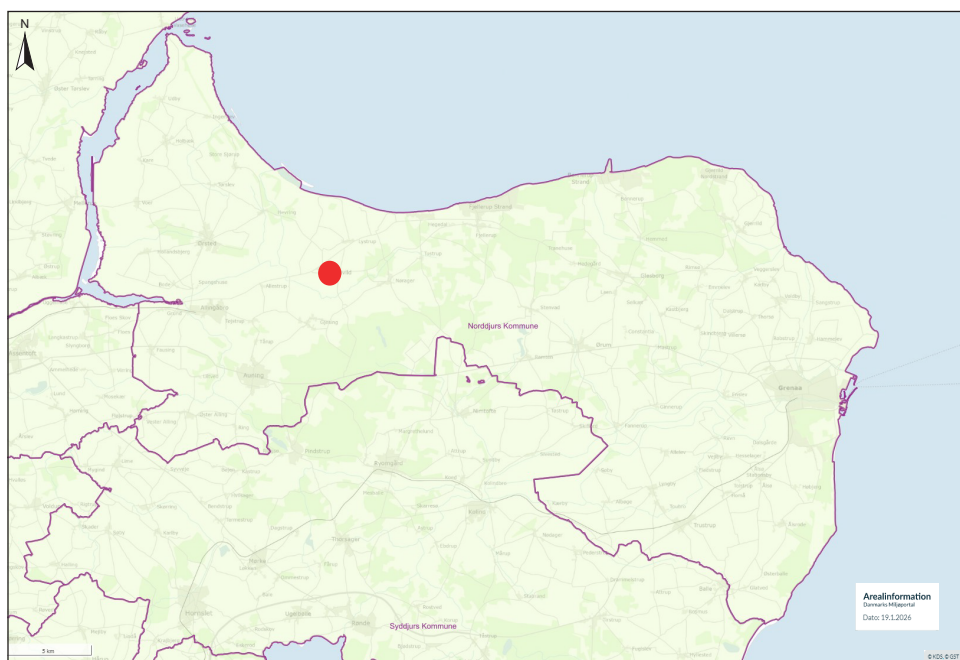
Lokalplanområdet ligger i Vivild by, i den vestlige del af kommunen, på nedenstående kort ses områdets placering i Norddjurs Kommune.

Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Norddjurs Kommunes ønske om at muliggøre nye anvendelser inden for området. Eksisterende lokalplan 2.23 til plejehjem og beskyttede boliger fra 1978 fastlægger, at området kan anvendes til offentlige formål. Der er derfor behov for en ny lokalplan, som fremtidssikrer udviklingen af området, således at man kan beholde det, der er i dag samtidig med at lokalplanen åbner op for andre anvendelsesmuligheder.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at området kan anvendes til offentlige formål og boligformål. Lokalplanen skal desuden muliggøre



Kort der viser lokalplanområdet beliggenhed i Norddjurs Kommune.

nye boligtyper og mindre, ikke genegivende erhverv, der kan eksistere side om side med boliger.

Lokalplanen skal sikre, at den eksisterende bygning som benyttes til borgerhus fortsat, har en central rolle i Vivild, både hvad angår anvendelsen og bymiljøet. Lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse er indpasset i det omkringliggende miljø.

Lokalplanområdets eksisterende forhold

Områdets størrelse og afgrænsning

Lokalplanområdet, der ligger på hjørnet mellem Århusvej og Østerled i Vivild, omfatter en del af matrikel 24s og har en størrelse på ca. 3.000 m². Se luftfoto med lokalplanområdet nedenfor.

Området afgrænses mod nord og øst af eksisterende boligbebyggelse, mod syd af Østerled og mod vest af Århusvej. Afgrænsningen af lokalplanområdet fremgår af kortbilag 1.

Områdets nuværende anvendelse

Området er udlagt til offentlige formål. Området anvendes til borgerhus og til boligformål i form af fire dobbelthuse med otte boliger.

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Trafikale forhold

Tilkørsel til området sker i dag fra henholdsvis Århusvej og Østerled.



Luftfoto med lokalplanafgrænsningen (rød prik signatur)


Borgerhuset set fra Århusvej.

Dobbeltthuse ved Østerled.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Borgerhuset, der oprindeligt er opført som alderdomsasyll/plejehjem i 1907, fungerer i dag som et naturligt mødested for byens borgere og er flittigt benyttet. Huset spiller en stor rolle for fællesskabet og aktiviteterne i Vivild.

De fire dobbelthuse med otte lejligheder, er opført i 1979 og fungerede oprindeligt som beskyttede boliger i tilknytning til plejehjemmet. De fungerer i dag som lejeboliger. I tilknytning til boligerne er der have/grønne områder i form af græsarealer og befæstede arealer som anvendes til parkering. I tilknytning til borgerhuset er der et mindre areal til parkering.

Borgerhusets beliggenhed med facaden mod Århusvej, afspejler en bymæssige bebyggelsesstruktur, hvor bygninger orienterer sig mod vejen. Placeringen af bygninger i/mod vejskel er gældende for størstedelen af bygningerne nord for Borgerhuset og op mod Langgade. Dette kendetegner den historiske bystruktur, som findes i centerområdet. De nyere dobbelthuse på bagsiden af Borgerhuset er trukket tilbage fra Østerled og har adgang fra et fælles gårdrum. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsesstrukturen mod Århusvej fastholdes.

Landskab og natur

Lokalplanområdets terræn er relativt fladt og falder kun en meter fra højeste sted i det nordøstlige hjørne og ud mod Århusvej. Der er enkelte beplantninger langs skel og ved eksisterende bebyggelse.

Der er ikke beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Der er grønne arealer i form af græsplæner mellem boligerne, disse skal integreres i den fremtidig planlægning for at sikre gode opholdsarealer.

Bevaringsværdier

Der er ingen registrerede bevaringsværdige eller fredede bygninger i området.

Borgerhuset, der er opført som alderdomsasyll i 1907, er en karakterfuld bygning og præger i sammenhæng med missionshuset overfor byens miljø. Missionshuset er opført i 1887.

Særlige miljøforhold

Der er ikke væsentlige påvirkninger fra omgivelserne, som hindrer området udvikling. Ligeledes vurderes det, at lokalplanområdet ikke belaster omgivelserne med støj, lugt eller støv.

Øvrige forhold

Kollektiv trafik

Fra Århusvej er der let adgang til offentlig transport i form af bus 213 til Fjellerup og Glesborg.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Vivild by.

Nord for lokalplanområdet ligger den centrale del af Vivild med Langgade og en mere bymæssig bebyggelse end der ses syd for, hvor området er præget af parcelhuse. Vest for borgerhuset, på den anden side af Århusvej, ligger missionshuset og den centrale del af Vivild by med kirke, kirkegård, sportsarealer, boliger og offentlige institutioner. Mod øst ligger enkelte boliger og derefter åbent land.

Lokalplanområdets fremtidige forhold

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål, offentlige formål som f.eks. kulturel institution, borgerhus, mødested for dagpleje, udlevering af hjælpemidler, mindre offentlig service samt ikke genegivende erhverv, som kan indpasses i området side om side med boliger.

Lokalplanen giver alene mulighed for at der kan etableres erhverv i virksomhedsklasse 1 og 2 jf. Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne".

Eksempler på virksomheder i klasse 1 og 2 er bl.a. kontorer, offentlige formål, liberale erhverv som administration, advokat, revisor, terapi, kiropraktor, tandlæge, læge samt elektronikværksteder, servicevirksomheder og håndværkspægede virksomheder som f.eks. guldsmed, urmager, keramiker, galleri, kulturformidling mv.

Disponering

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder for at sikre, at bebyggelsen mod Århusvej fortsat er et mødested for byens borgere og samtidig give mulighed for at der kan være boliger i de eksisterende dobbelthuse. Delområde 1 omfatter det eksisterende borgerhus med tilhørende parkering. Delområde 2 omfatter de fire dobbelthuse med grønne arealer og parkering.

Bebyggelse og anlæg

Da området er udbygget fastlægger lokalplanen, hvordan eventuel fremtidig ny bebyggelse skal placeres. I delområde 1 skal bebyggelsen placeres med facade ud mod Århusvej og udlægger derfor en facadebyggelinje. I delområde 2 kan eventuel ny bebyggelse orienteres frit, ligesom området kan udstykkes i enten åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres væsentlig mere bebyggelse end der er i dag. Eventuel etablering af nye boliger i delområde 2 forudsætter, at den eksisterende bebyggelse rives helt eller delvist ned.

Vej og parkering



Hoveddør med glas i øverste halv del og detaljer i murværket omkring.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Århusvej og Østerled som hidtil. Det vil sige at delområde 1 har vejadgang fra Århusvej og delområde 2 fra Østerled. Området har i mange år fungeret med boliger og borgerhus og de parkeringsforhold der er etableret. Den eksisterende anvendelse kan fortsatte som hidtil.

Da mange brugere af borgerhuset er bosiddende i byen, og der er busforbindelse lige uden for døren, stiller lokalplanen ikke krav om etablering af yderligere parkeringspladser i forbindelse med eksisterende anvendelse.

Ved etablering af eventuel ny bebyggelse eller væsentlig ændring i anvendelse af eksisterende bebyggelse sikrer lokalplanen, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til henholdsvis boligformål, offentlige formål og mindre erhverv. Derfor fastsætter lokalplanen krav om antal parkeringspladser.

Grønne områder, landskab og beplantning

For at sikre udendørs opholdsarealer til boliger, skal der ved hver bolig skal udlægges opholdsarealer, der som minimum har samme areal som boligens etageareal.



Detaljer og ornamentik i murværket, Vivild Borgerhus.

Bevaring

Områdets bymiljø er præget af Borgerhusets samspil med Missionshuset på den anden side af Århusvej. Der foreligger ingen registrering af bygningernes bevaringsværdi.

Borgerhuset er en fin repræsentant for offentligt byggeri omkring år 1900, hvis arkitektoniske træk bidrager til områdets historiske og kulturelle identitet. Bygningen er et karakteristisk eksempel på historicistisk byggestil. Borgerhuset udgør i sammenhæng med missionshuset på den anden side af Århusvej en del af byens historie.

Den historicistiske byggestil dominerede i perioden fra midt i 1800-tallet til starten af 1900-tallet. Byggestilen er overordnet kendetegnet ved, at man imiterede og blandede de historiske stilarter på nye måder. Derfor ses det ofte, at bygninger fra denne periode har mange fine detaljer i murværket. Se bilag A.

Både Borgerhuset og Missionshuset har tydelige kendetegn fra perioden som "øjenbryn" over vinduerne, ornamentik i facaden og detaljer i murværket. Det er karakteristisk for historicismen at vinduerne er sprosseopdelte (dannebrogsvinduer).



Missionshuset med fine detaljer i murværket.

Da Borgerhuset spiller en væsentlig rolle i Vivild, og bygningen er med til at skabe miljøet i byen, sikrer lokalplanen, at bygningen bevares og kun kan om- eller tilbygges med respekt for den oprindelige byggestil og arkitektur. Nedrivning og ændringer ud over dem, som lokalplanen giver mulighed for kan kun ske med kommunalbestyrelsens særligt tilladelse.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Miljø

Lokalplanområdets anvendelsesmuligheder giver ikke anledning til miljøgener i form af luft, lugt og støj i de omkringliggende områder. Lokalplanområder er ligeledes ikke udsat for gener fra omkringliggende områder.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanområdet er udbygget. Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres væsentligt mere bebyggelse end det omfang, der er i dag. Omfanget af de befæstede arealer forbliver uændrede, og der forventes derfor ingen øget afstrømning af regnvand.

Eksisterende afvandingsforhold vurderes at være tilstrækkelige til at håndtere overfladevand, og derfor er der ikke behov for nye tiltag i relation til håndtering af overfladevand, hvorfor lokalplanen ikke udlægger arealer til regnvandshåndtering.

Grundejerforening

Området er kommunalt ejet og har været udlagt til offentlige formål. Der er ikke oprettet en grundejerforening. Hvis boligerne i delområde 2 frasælges til mere end en ejer stiller lokalplanen krav om oprettelse af en grundejerforening, som bl.a. skal varetage vedligeholdelse af fælles arealer.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

Norddjurs Kommuneplan 2025

Lokalplanens forhold til Norddjurs Kommuneplan 2025.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 502, som bl.a. giver mulighed for, at området anvendes til boliger, offentlige formål og mindre erhverv, som kan indpasses uden gener for omgivelserne.

Hovedstruktur

Lokalplanen forholder sig til kommuneplanens strategi for landsbyer. Vivild er kategoriseret som en landsby med lokalforankrede aktiviteter. Kommunalbestyrelsen ønsker at understøtte den fortsatte lokalforankrede udvikling med lokalplanen. Lokalplanen giver derfor mulighed for andre anvendelsesmuligheder, og der bliver åbnet op for en fleksibel anvendelse af området, så det kan imødekomme lokale behov i fremtiden.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanområdet er udbygget, og lokalplanen giver mulighed for en bredere anvendelse, hvor den eksisterende bebyggelse fortsat kan bruges. Lokalplanen lægger således op til, at den eksisterende bebyggelse fortsat anvendes og indgår i nye sammenhænge. Realisering af lokalplanen muliggør således genanvendelse af eksisterende bebyggelse, hvilket sparer ressourcer og begrænser CO₂ udledning.

Klimatilpasning samt fare for oversvømmelse eller erosion

Området er ikke udpeget med risiko for oversvømmelse eller erosion. Det fremgår i Kommuneplan 2025, at området ikke er i risiko for oversvømmelse fra havvand, nedbør eller ved en 100 års regnhændelse. Der er desuden ikke større strømningsveje gennem området.

Landskabskarakter

I Norddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 11 "Hevring Ådal landbrugslandskab". I landskabskarakterplanen beskrives det, at området overvejende består af morænelandskaber, som gennemskæres fra øst til vest af den smalle, men markante Hevring Ådal. Målsætningen for dette område er at vedligeholde og styrke karakteren.

Vivild ligger relativt centralt i området og lokalplanområdet vurderes ikke at bære præg af landskabskarakteren eller relatere sig til landskabet som sådan idet lokalplanområdet ligger inde i byen omgivet af bymæssig bebyggelse.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan:

- Lokalplan nr. 23.3, Vivild for område til plejehjem og beskyttede boliger, vedtaget den 10. januar 1978.

Lokalplan 23.3 aflyses i sin helhed ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Kulturarv

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Der er ikke udpeget kulturmiljø eller bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område. Det er vurderet, at borgerhuset har stor betydning for områdets miljø, derfor bliver bygningen med lokalplanen karakteriseret som bevaringsværdig.

Arkæologiske interesser

Der er ingen indikationer på arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Fortidsminder

Der er ikke beskyttede fortidsminder indenfor området.

Der har i 1940 og 1945 været fund af ikke fredede fortidsminder i form af Rundhøj og jordfæstegruber fra Bronzealderen samt begravelse, gravgenstand og affaldsgrube fra jernalderen indenfor planområdet. Disse er ikke i konflikt med lokalplanen.

Naturbeskyttelse

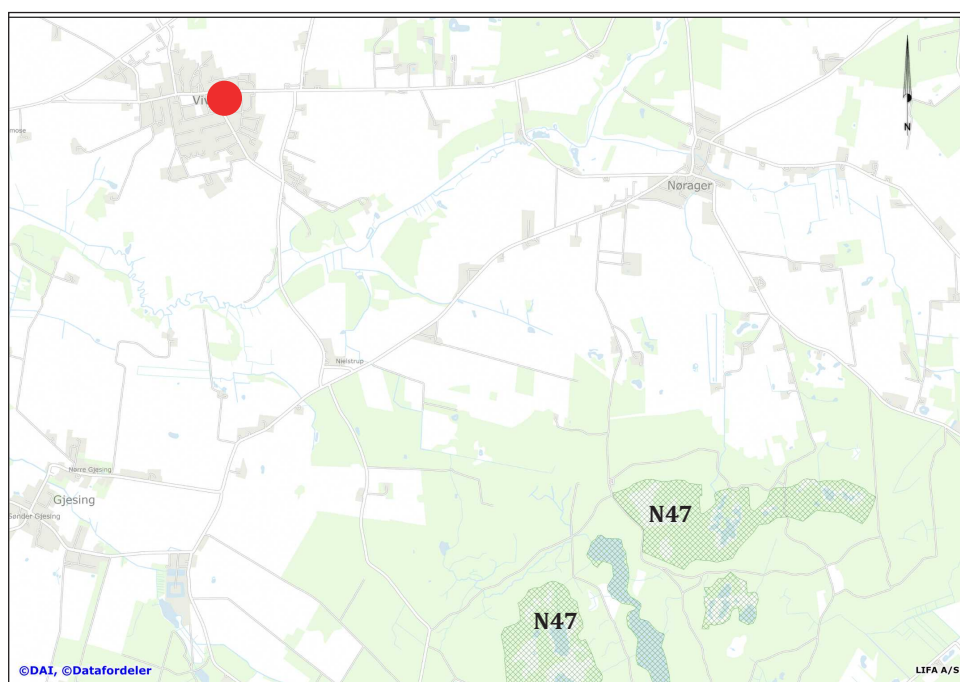
International naturbeskyttelse

Efter internationale aftaler har Danmark et særligt ansvar for at sikre bevaringsstatus for naturområder og arter, som har international betydning. Der er udpeget særlige bevaringsområder, de såkaldte Natura 2000-områder, hvor Danmark har en særlig forpligtigelse til at varetage natur og biodiversitet, som er beskrevet i udpegningsgrundlaget jf. habitatbekendtgørelsen.

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er N47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, der ligger 3,9 km sydøst for lokalplanområdet. N47 indeholder udelukkende habitatområde H43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov. Se kort nedenfor.

Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-området.



Kort over lokalplanområdets beliggenhed i forhold til Natura 2000 - område N47.

Særligt beskyttede arter

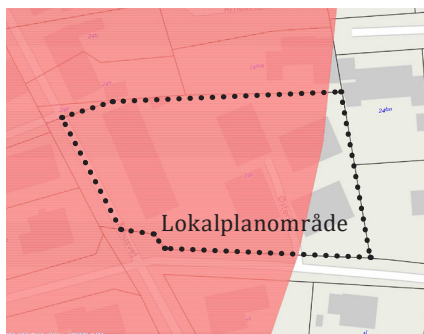
I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Norddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Da området er fuldt udbygget og hidtil har været anvendt til offentlige formål og boliger er det Norddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke får væsentlig indvirkning på bilag IV-arter og deres økologiske funktionalitet af levesteder, yngle og rasteområder.

National naturbeskyttelse

Der er ingen beskyttede naturarealer indenfor lokalplanområdet.

Kirkebyggelinje



Kort over lokalplanområdet og kirkebyggelinjen (rød markering).

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse indenfor området ikke må overstige 8,5 meters højde. Lokalplanen er således ikke i konflikt med kirkebyggelinjen.

Teknisk forsyning

Varmeplan

Der er fjernvarme i området. Der er ikke tilslutningspligt til fjernvarme i området, men de eksisterende bygninger er tilsluttet fjernvarmenetværket.

Vandforsyning

Området ligger indenfor AquaDjurs forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

Spildevand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2014-2022. Området er separatkloakeret, hvilket betyder at spildevand og overfladevand skal separeres ved afledning.

Der opføres ikke yderligere bebyggelse eller befæstede arealer i væsentligt omfang. Der forventes dermed ingen øget afstrømning og der udlægges derfor ikke arealer til regnvandshåndtering.

De eksisterende afvandringsforhold vurderes at være tilstrækkelige og der er derfor ikke behov for nyt tiltag i relation til regnvandshåndtering.

Elektricitet

Konstant har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Norddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

Miljøforhold

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger i byzone. Arealer indenfor byzone er som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor jorden per definition er lettere forurennet. Ændringer og omklassificeringer er fastlagt i Norddjurs Kommunes Regulativ for jordstyring, som findes på kommunens hjemmeside.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes Regulativ for jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside.

Grundvand

Hele området er udpeget med almindelige drikkevandsinteresser, der er ikke Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO) indenfor lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed. Anvendelse af området vurderes ikke til at udgøre en særlig risiko for drikkevandet.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og/eller et projekt antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" afsnit II.

Norddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Servitutter

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter, der fortrænges eller aflyses med lokalplanen, fremgår af lokalplanbestemmelserne § 14.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Nedenstående servitut er lyst på matr.nr. 24s, Vivild by, Vivild. Servituten er ikke til hinder for lokalplanen og kan ikke aflyses med lokalplanen.

Dokument lyst den 14.12.1983, løbenummer-20533-67

Titel: Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler

Påtaleberettiget: Vivild Varmeværk A.m.b.A.

Af ordlyden i servituten fremgår at den efter 30.06.2004 kan udslettes af tingbogen. Servituten er privatretlig og bør aflyses.

Ekspropriation

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

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

For at der kan ske ekspropriation, skal en række betingelser være opfyldt – herunder:

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven. Lokalplanens juridiske retsvirkninger fremgår af § 18.

Forslag til Lokalplan 133-707

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 5. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at udlægge området til boligformål, offentlige formål og mindre ikke genegivende erhverv;
- 1.2 at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- 1.3 at sikre, tilstrækkelige udendørs opholdsarealer ved boliger.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:
 - Del af Matr. nr. 24s, Vivild By, Vivildsamt alle parceller, der efter den 1. oktober 2025 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.
- 2.2 Området opdeles i to delområder, som vist på kortbilag 2.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området udlægges til offentlige formål og boligformål, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1

- 3.2 Delområdet 1 må kun anvendes til offentlige formål som f.eks. kulturel institution, borgerhus, mødested for dagpleje, udlevering af hjælpemidler, mindre offentlig service samt erhverv, der ikke medfører miljøgener.
- 3.3 Der må kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne (svarende til miljøklasse 1 og 2), som f.eks. kontorer, offentlige formål, liberale erhverv som administration, advokat, revisor, terapi, kiropaktor, tandlæge, læge samt elektronikværksteder, servicevirksomheder og håndværkspægede virksomheder som f.eks. guldsmed, urmager, keramiker, galleri, kulturformidling mv.

Delområde 2

- 3.4 Delområde 2 må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse som dobbelt- og rækkehuse eller åben-lav boligbebyggelse.
- 3.5 Der må fra egen bolig drives virksomhed til liberale erhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligområder, hvis:

- Virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- Virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- 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.

§4 Udstykning

- 4.1 Grundens størrelse til tæt-lav boligbebyggelse tillagt grundens andel af udendørs fælles friarealer skal være mindst 250 m².
Grunden må dog ikke udstykkes mindre end 200 m².
- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes mindre end 700 m².
- 4.3 Grunde til andre formål end boligformål må ikke udstykkes mindre end 800 m².
- Dog kan arealer til teknisk forsyning og lignende udstykkes som mindre grunde.

§5 Vej, sti og parkeringsarealer

- 5.1 Delområde 1 må kun vejbetjenes fra Århusvej og delområde 2 må kun vejbetjenes fra Østerled som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.2 Ved etablering af ny bebyggelse eller væsentlig ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse skal der på egen grund udlægges parkering som anført nedenfor:
- 2 parkeringspladser pr. bolig ved enfamilieshuse
 - 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse, heraf skal ½ parkeringsplads pr. bolig være forbeholdt fællesparkering.
 - 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor-, butiks-, restaurations- og værkstedsareal samt mindre ikke genegivende erhverv.
- 5.3 Der må kun anvendes armaturer til belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Belysningsarmaturer på vej- og parkeringsarealer må have en maksimal lyspunkthøjde på 3,5 m og ved stiarealer maksimal lyspunkthøjde på 1,2 m.

§6 Tekniske anlæg

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger
- 6.2 Færdselsarealer, fælles parkeringsarealer og grønne fællesområder kan udformes, så de indgår som afledning af og opstuvningsarealer for vand fra ekstreme nedbørshændelser.

- 6.3 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej eller i skel mod friarealer og skal have samme udformning og farve – sort eller grå.
- 6.4 Miljøstationer med beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige
- 30 % for åben-lav boligbebyggelse
 - 40 % for tæt-lav boligbebyggelse
 - 40 % for anden bebyggelse
- 7.2 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1,5 etager.
- 7.3 Ny bebyggelse må ikke opføres højere end 8,5 meter målt fra det eksisterende terræn.
- 7.4 Bebyggelse i delområde 1 skal placeres med facade i facadelinjen langs Århusvej, som vist på kortbilag 2. Facadelinjen er 2 meter fra vejskel, der må ikke opføres bebyggelse indenfor dette område.

Ad. 7.3:

Bygningsreglementets (BR18) regler for højde og terrænbedømmelse gælder til enhver tid.

§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

- 8.1 Bebyggelse skal have facader, der fremtræder i blank mur, gul eller rød tegl eller som pudset - herunder vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning.
- Mindre bygningsdele samt sekundær bebyggelse kan desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.
- 8.2 Facader skal fremstå i hvid og sort samt i de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag B og i disse farvers blanding med sort og hvid.
- Træ, tegl, zink, stål, beton, kobber og aluminium kan også fremstå i materialets naturlige farver.
- 8.3 I delområde 1 skal tage udføres med ligesidet sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50° i delområde 2 kan tage have en anden hældning.
- 8.4 Tage med mere end 10° hældning skal udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 8.5 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 8.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.7 Der kan opsættes solenergianlæg på bebyggelsens tage, dog undtaget på bygningen i delområde 1 der er udpeget som bevaringsværdig jf. § 13.1.

Ad. 8.5:

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

Ad. 8.6:

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede teglsten kan normalt ikke opfylde disse krav til glanstal og kan derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

- 8.8 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
 - Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed
 - De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
- 8.9 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.
- 8.10 Ved opsætning af solenergianlæg nærmere end 2,5 m fra naboskel må bygningshøjden inkl. solenergianlæggets højde ikke overstige en samlet højde på 2,5 m målt fra naturligt terræn.

§9 Ubebyggede arealer

Fri- og opholdsarealer

- 9.1 Ved etablering af nye boliger skal der udlægges udendørs opholdsarealer, der som minimum har et areal svarende til boligens etageareal.
- 9.2 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal fremstå med beplantning.

Oplag

- 9.3 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer samt henstilling af lystbåde eller uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere, containere og lignende.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn mod veje, stier og fælles friarealer skal udføres som levende hegn (hæk), der må ikke etableres fast hegn. Levende hegn skal etableres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 9.5 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

§10 Terrænregulering

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.
- 10.2 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 0,5 meter uden forudgående tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- 10.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel

ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§11 Forudsætninger for ibrugtagning

Ny bebyggelse og anlæg samt ændret anvendelse må ikke tages i brug før:

- 11.1 De i § 5.2 nævnte parkeringsarealer, som betjerner området er etableret.
- 11.2 De i § 9.1 nævnte udendørs opholdsarealer er etableret.
- 11.3 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§12 Grundejerforening

- 12.1 Ved udstykning af delområde 2 til mere end en samlet grund, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde 2.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen forlanger det, dog senest når der er mere end én ejer inden for delområde 2.
- 12.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.
- 12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholds-arealer samt fællesveje og -stier.
- 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 Bevaring

Delområde 1

- 13.1 Bebyggelse i delområde 1 som er markeret på kortbilag 2, må ikke nedrives, tilbygges, ombygges eller på anden måde ændres i modstrid med bygningens oprindelige arkitektur uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som fx tage, tagrender, vinduer, gelændere, sålbænke o.l. ombygning.

Ad. 13.1:

I det tilfælde, at kommunalbestyrelsen tillader nedrivning, til- eller ombygning eller erstatning med ny bebyggelse, gælder lokalplanens bestemmelser i § 8.

§14 Servitutter

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

§15 Ophævelse af lokalplan

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan, ophæves følgende lokalplan i sin helhed:

Lokalplan nr. 23.3, Vivild. For område til plejehjem og beskyttede boliger i Vivild, vedtaget den 10. januar 1978.

§16 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunalbestyrelsen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

- 16.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 16.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 16.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 16.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 16.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Der henvises i øvrigt til planloven.

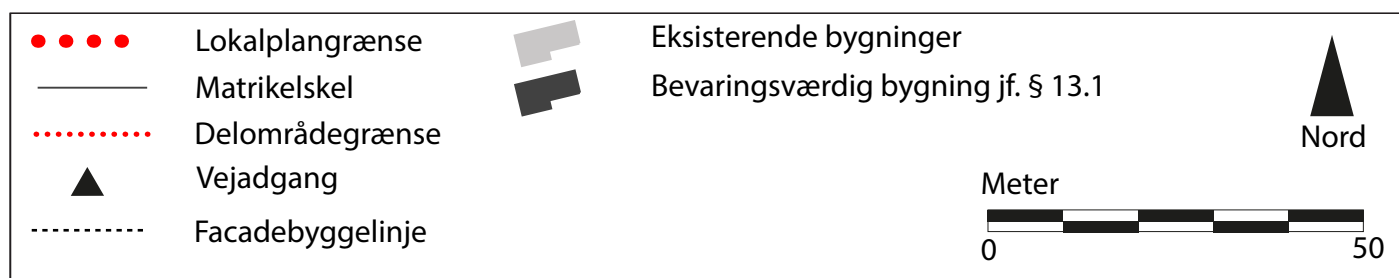
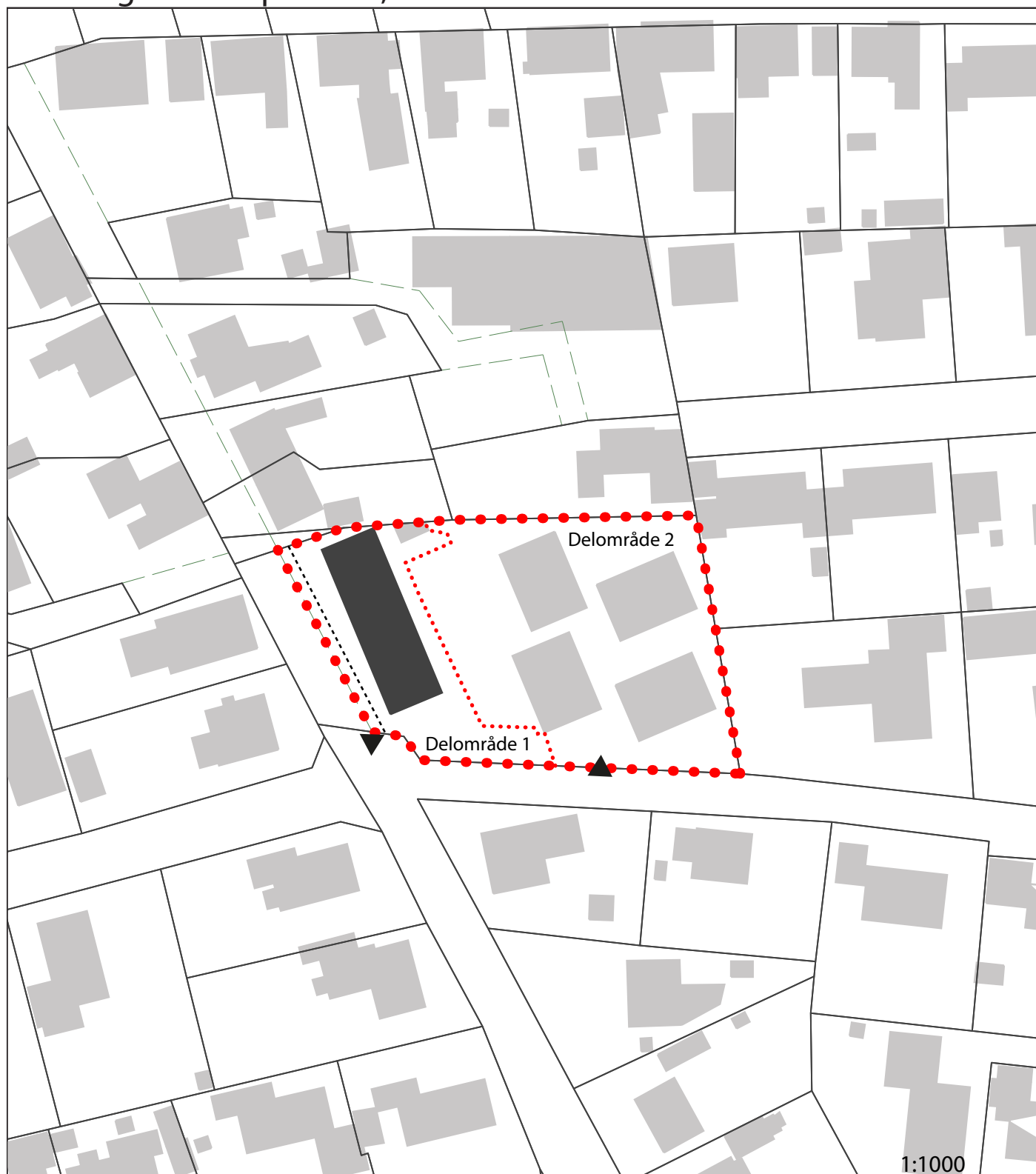
Kortbilag 1 - Område og matrikelkort



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 1p Matrikelnr.
- Optaget vej



Kortbilag 2 - Lokalplankort, anvendelse



Bilag A - Bevaringsværdier






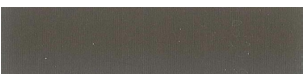
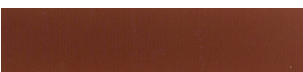



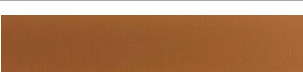
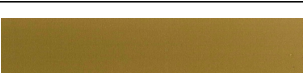


Eksempler på bevaringsværdige bygningsdetaljer som ornamentik i facaden (1) og Øjenbryn over vinduerne (2-4), hoveddør (3) og detaljer i murværket (1-2-3-4).



Bilag B - Farvekort

Farvepalette

Den klassiske jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standardiseret farvesystem.

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

