

Forslag

Lokalplan 122-707

**Boligområde nord for Glesborg
Kærvej**

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 inden **den xx.xx.xxxx**

Lokalplanen er udarbejdet af:
KOPL ApS i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Landsplandirektiv	9
Planlægning af kystområderne	9
Museumsloven	9
Habitatdirektivet	10
Bilag IV-arter	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Jordforureningsloven	11
Støjforhold	11
Drikkevandsinteresser - OSD og NFI	11
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	12
Lokalplanforhold	13
Teknisk forsyning	13
Klimatilpasning	14
Miljøvurdering	15
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	15
Servitutter	15
Ekspropriation	15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3.0 Områdets anvendelse	16
4.0 Udstykning	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	20
9.0 Grundejerforening	22
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	22
11.0 Servitutter	22
12.0 Øvrige tilladelser	23
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	23
15.0 Vedtagelsespåtegning	24
16.0 Offentlig bekendtgørelse	24
Kortbilag 1	25
Kortbilag 2	26
Kortbilag 3	27
Bilag 4	28

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund og formål

Nærværende lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske fra privat bygherre om mulighed for udvikling af et nyt boligområde nord for Glesborg Kærvej i Glesborg. Planlægningen er i overensstemmelse med de overordnede principper for udviklingen af Glesborg, og kommunalbestyrelsen besluttede derfor at igangsætte planlægningen på mødet den 21. februar 2023.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for, at området kan udvikles med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende grønne fællesarealer og tekniske anlæg f.eks. til regnvandshåndtering. Et blandet boligområde vil være med til at styrke boligudbuddet i Glesborg. Den eksisterende boligbebyggelse i Glesborg består overvejende af parcelhuse, og tæt-lav boligbebyggelse vil være med til at skabe et mere varieret boligudbud i byen.

Den østligste del af lokalplanområdet, der ligger i direkte forbindelse til butikstorvet i Glesborg, udlægges til grønt område med mulighed for etablering af rekreative faciliteter. Herved vil området kunne fungere som mødested for såvel lokalplanområdets beboere som borgere i Glesborg generelt.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger nord for Glesborg Kærvej og vest for Hemmedvej. Området, der udgør et areal på ca. 4,4 ha omfatter en del af matr.nr. 8a og 24d Glesborg By, Glesborg.

Området afgrænses mod syd af et eksisterende byområde, mod sydvest af Glesborg Kærvej og mod vest et beplantningsbælte. Mod nord og øst er åbne marker, og mod sydøst grænser området op til Glesborgs butikstov med dagligvarebutikker, spisested m.m.

Lokalplanområdet anvendes til landbrugsformål og fremstår som dyrket mark. Terrænet skråner svagt fra øst mod vest.

Lokalplanens indhold

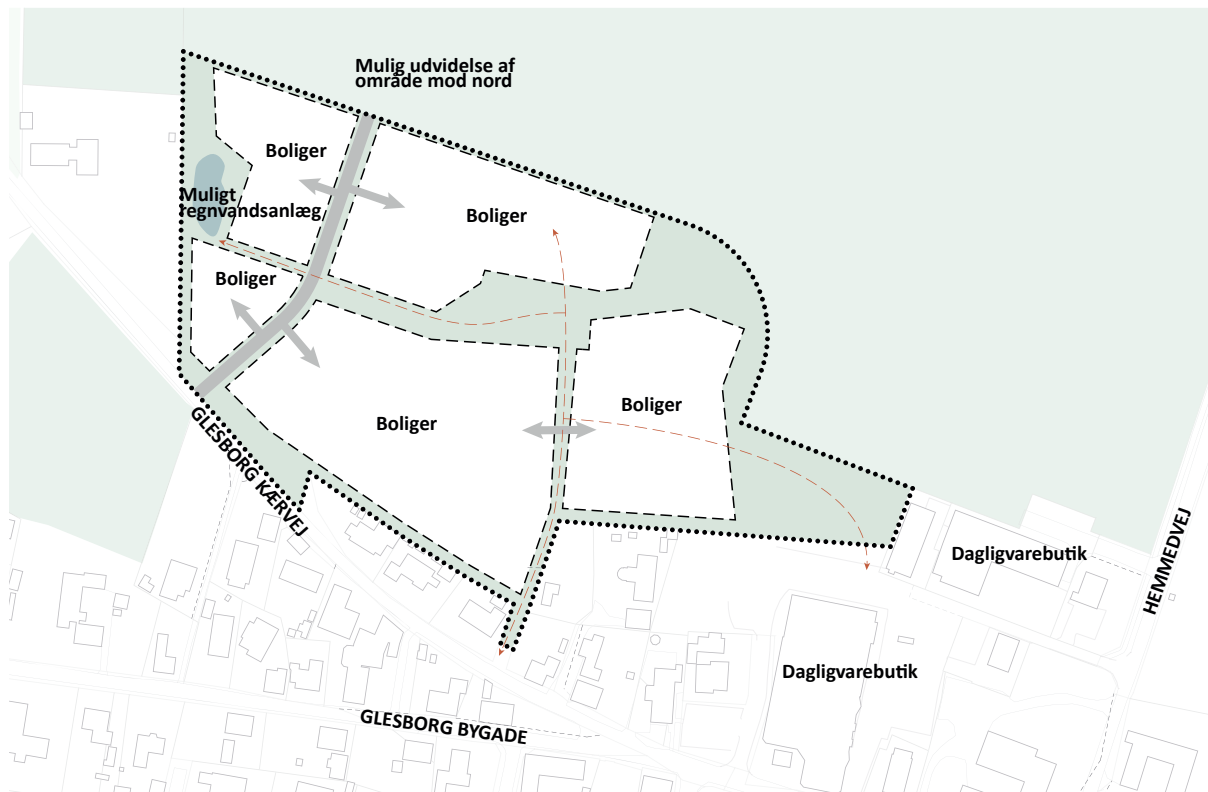
Områdets disposition og anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter og tekniske anlæg.

Vejadgang til lokalplanområdet er fra Glesborg Kærvej mod sydvest. Herfra fører en stamvej mod nordøst. Fra stamvejen er der adgang til interne boligveje og områdets boliger, som placeres på begge sider af stamvejen.

Det er intentionen, at området udvikles med en blanding af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, f.eks. dobbelthuse, rækkehuse, klyngehus og gårdhavehuse. Boligbebyggelsen placeres inden for tre områder, der adskilles af hhv. stamvejen og et grønt fællesareal. Disse områder kan udvikles individuelt med enten åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse eller en blanding heraf. Områder kan derfor opdeles yderligere, hvorved området kan udvikles med forskellige boligklynger som vist på diagrammet på side 6. Boligklyngerne kan f.eks.





Princip for områdets disponering med stamvej og boligklynger adskilt af grønne fællesarealer og stier.

opdeles af de i lokalplanen udlagte stier. Herved sikres muligheden for et blandet boligområde samt fleksibilitet i byudviklingen.

Udstykning

Boliger til åben-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 500 m². Boligbebyggelsen i Glesborg består overvejende af parcelhuse på grunde, der er større end 700 m². Med en grundstørrelse på ned til 500 m² kan der i lokalplanområdet tilbydes mindre grunde, der vil være attraktive for ældre og andre beboergrupper, som ønsker et parcelhus, men ikke en stor og plejekrævende have. Således vil lokalplanen være med til at skabe variation i boligudbuddet i Glesborg.



Slotshusene af Arkitema er et moderne eksempel på gårdhavehuse omkring organisk formede fællesarealer. Kilde: SDFI

Boliger til tæt-lav boligbebyggelse skal have en grundstørrelse på mindst 250 m² inklusiv andel i fællesarea. Herved sikres åbenhed i bebyggelsen. Tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes som sokkeludstyknig.

Tæt-lav boligbebyggelse kan også udstykkes i storparceller, hvilket giver fleksibilitet i udbygningen af området.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for tæt-lav boligbebyggelse, mens den for åben-lav boligbebyggelse skal reguleres gennem det til enhver tid gældende bygningsreglement. Bebyggelse må etableres i højst to etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 m. Således sikres det, at bebyggelse i omfang og højde tilpasses den eksisterende bebyggelse i Glesborg.

Tæt-lav boligbebyggelse kan udføres som rækkehuse, dobbelt-



Eksempel på tæt-lav boligbebyggelse bestående af både sammenbyggede og fritliggende enfamiliehuse i Auning. Kilde: SDFI

huse, klyngehuse og gårdhavehuse. Tæt-lav boligbebyggelse kan være fritliggende enfamiliehuse, så længe de er opført som en samlet, ensartet bebyggelse på små grunde i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for udstyknin g til tæt-lav boligbebyggelse. Uanset den specifikke bygningstype skal boligbebyggelsens udtryk afstemmes, så tæt-lav boligbebyggelse fremstår som arkitektoniske helheder.

Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden - for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Således skal bebyggelse etableres med facader i træ, tegl, skifer eller som pudset facade. Mindre dele af facaden samt facader på sekundær bebyggelse må desuden udføres i andre materialer f.eks. metal, glas, fibercement eller begrønnes med beplantning. Der fastsættes desuden farver på teglst en og for øvrige facadematerialer, når disse ikke fremstår med deres naturlige udseende. Farvepaletten består neutrale grålige, grønne og rødbrune farver, der skal sikre, at bebyggelsen tilpasses det generelle bygningsudtryk i Glesborg samt skaber en afdæmpet byfront mod det åbne land mod nord.

Der fastsættes ligeledes bestemmelser om tagform, -hældning og -materialer, der skal sikre bebyggelsens tilpasning til hhv. bymiljøet og det åbne land.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om solenergianlæg og skilte, der har til hensigt, at solenergianlæg, skilte og lignende så vidt muligt integreres i boligbebyggelsens arkitektur og ikke vil fremstå skæmmende.

Veje

Vejadgang til området sker fra Glesborg Kærvej mod syd. Der udlægges en stamvej på tværs af lokalplanområdet. Stamvejen kan forlænges mod nord ved eventuel byudvikling nord for lokalplanområdet.

Stamvejen skal udlægges med en bredde på mindst 10,0 m. Kørebanelen skal anlægges med en bredde på mindst 6,0 m og langs denne skal der anlægges sti eller fortov med en bredde på mindst 1,5 m. Der fastsættes ikke et vejprofil, hvorved vejen kan indrettes med eller uden skillerabat samt siderabatter med varierende bredde. Stamvejens placering er principiel, og således skal vejprofilen tilpasses vejens endelige forløb, over sigtsforhold, regnvandshåndtering etc.

Med lokalplanen fastlægges den principielle placering af boligveje. Boligvejene skal udlægges med en bredde på mindst 9,0 m og anlægges med en kørebanelbredde på mindst 5,5 m. Der er ikke krav om fortov eller sti langs boligvejene, da disse kan anlægges som stilleveje eller opholds- og legeområder med mulighed for færdsel og leg inden for vejarealet. Det brede vejudlæg sikrer plads til regnvandshåndtering, vejudstyr, eventuelle gæsteparkeringspladser, opholdsmuligheder m.m. langs boligvejene. Der må etableres øvrige veje, fællesindkørsler m.m. inden for lokalplanområdet.

Parkering

Parkering skal etableres i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes parkeringsnorm, og der skal således etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse, mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved fælleshuse og lignende bebyggelse.

Ved åben-lav boligbebyggelse skal parkering etableres på egen grund, mens det ved tæt-lav boligbebyggelse skal etableres som fællesparkering eller en kombination af fællesparkering og parkering på egen grund. Således sikres mulighed for fælles udnyttelse af parkeringspladserne, hvorfor parkeringsnormen for tæt-lav boligbebyggelse er lavere end for åben-lav boligbebyggelse.

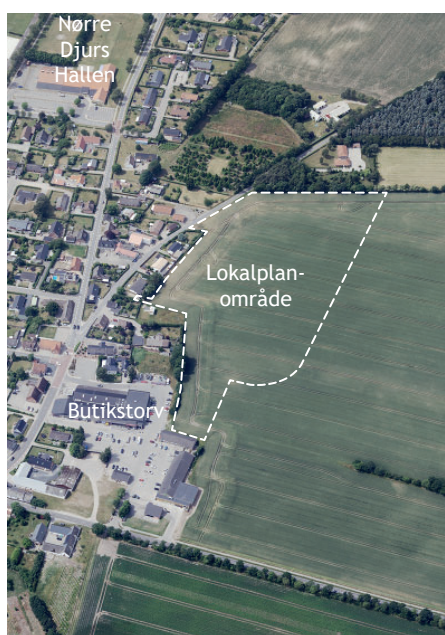
Stier

Der udlægges stier inden for lokalplanområdet. Stier som vist på kortbilag 2 skal udlægges med en bredde på 5,0 m. De udlagte stier vil sikre adgang på tværs af lokalplanområdet og mellem lokalplanområdets boliger og hhv. Glesborg Kærvej og butikstorvet.

Det skal sikres, at stien mellem Glesborg Kærvej og matr.nr. 9at Glesborg By, Glesborg kan anvendes til vejadgang til matr. nr. 9at. Det skal ligeledes sikres, at sti mellem stamvejen og et eventuelt regnvandsbassin inden for lokalplanområdet kan anvendes som servicevej til regnvandsbassinet.

Fællesarealer

Der udlægges grønne områder i princippet som vist på diagrammet på side 6. Således udlægges et bånd af sammenhængende grønne fællesarealer på tværs af området. Med de udlagte stier vil der være nem adgang fra de planlagte boliger til de grønne områder, der således vil fungere som et samlende element i området.



Lokalplanområdet set fra øst. Kilde: SDFI

Der kan inden for de grønne områder etableres rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane, fælles nyttehaver og lignende. De grønne områder skal i øvrigt udføres som græs- og blomstereng med spredt beplantning i form af enkeltstående træer, mindre trægrupper og buske, hvorved boligområdet vil fremstå med grønt udtryk.

De grønne arealer vil forbinde det mulige rekreative regnvandsanlæg i vest med store fællesarealer i øst. Fællesarealerne mod øst vil ligge mellem de nye boliger og Glesborgs butikstorv, og området har derfor potentiale til at fungere som et offentligt område og samlingssted i byen.

Beplantning

I henhold til lokalplanens bestemmelser skal der plantes træer langs Glesborg Kærvej, hvilket vil skabe en grøn ankomst til lokalplanområdet. Der skal ligeledes plantes træer på fællesarealerne i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 2. Træerne på fællesarealer skal sammen med grønne hegn omkring boliggrundene give lokalplanområdet og dermed Glesborg en varieret og grøn byfront mod det åbne land mod nord.

Træerne er desuden placeret, så de giver et rumligt oplevelsesrigt forløb gennem de grønne fællesarealer, hvor træer vil markere det grønne områdes tilknytning til stamvejen og desuden stå i sigtelinjerne gennem den grønne område. Det grønne område skal etableres med spredt beplantning, og der må plantes flere træer end vist på kortbilaget.

Terrænregulering og regnvandsanlæg

På private grunde må der foretages terrænregulering på højst +/- 0,5 m, mens der på fællesarealer må foretages terrænregulering på højst +/- 1,0 m. Således er der mulighed for at etablere små legebakker og et varieret terræn i fællesarealerne. Der må på fællesarealer dog ikke foretages terrænregulering nærmere skel mod boliggrunde end 2,5 m. Herved sikres passage omkring hække og levende hegn, lige som bestemmelsen skal sikre mod eventuelle indkigsgener fra fællesarealerne.

Undtaget fra bestemmelserne om terrænregulering er dog regnvandsanlæg, hvorved der kan etableres de nødvendige anlæg til regnvandshåndtering. Et eventuelt regnvandsbassin skal etableres med hældninger på højst 1:5, mens regnvandsanlæg generelt skal gives et naturligt udseende, så de kan indgå som rekreative elementer langs veje og i fællesarealer.

Der skal ved terrænregulering tages hensyn til eventuelle arkæologiske fund inden for lokalplanområdet. Områder med arkæologiske fund fremgår af Kortbilag 2.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger ikke inden for kystnærhedszonen.

Museumsloven

Der er foretaget arkæologiske forundersøgelser af arealet, og der er i den forbindelse udpeget flere områder med arkæologiske fund. Områder med arkæologiske fund fremgår af Kortbilag 2.

Lokalplanen er disponeret på en sådan måde, at områder med arkæologiske fund udlægges til grønne områder. Der må i de grønne områder, hvor der er registeret fortidsminder ikke laves jordarbejder under muldlagt, da fortidsminderne vil kunne tage skade.

Lednings- og kloakarbejde skal foregå i de områder af lokalplanen, hvor der ikke er registeret fortidsminder. Museet skal adviseres i god tid (10 arbejdsdage) i forbindelse med lednings- og kloakarbejde eller andet dybere gravearbejde, så det er muligt at have en arkæolog til at overvåge processen.

Herudover gælder det, at træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af genstande eller anlæg, skal der i henhold til museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Habitatdirektivet

Natura 2000

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

Nærmeste Natura2000-område er Fuglebeskyttelses-område F127 Nordvestlige Kattegat, der ligger 5,8 km fra lokalplanområdet. Området er udpeget for at beskytte: almindelig ryle, klyde, dværgterne, havterne, mosehornugle, rødrygget tornskade, splitterne, tinksmed, trane, edderfugl og fløjlsand. Der er ingen hydrologisk forbindelse fra lokalplanområdet til Kattegat. Pga. dette og pga. afstanden, så vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlig påvirkning af arterne på udpegningsgrundlaget for F127.

Bilag IV-arter

Ifølge gennemgang af luftfotos fra 1965 til 2022 har lokalplanområdet været dyrket mark i hele denne periode. Området er derfor ikke egnet som yngle- og rasteområde for arter, der er omfattet habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke registreret fund af bilag IV-arter i nærområdet, og uanset vil disse ikke kunne bruge marken som yngle- og rasteområde.

Naturbeskyttelsesloven

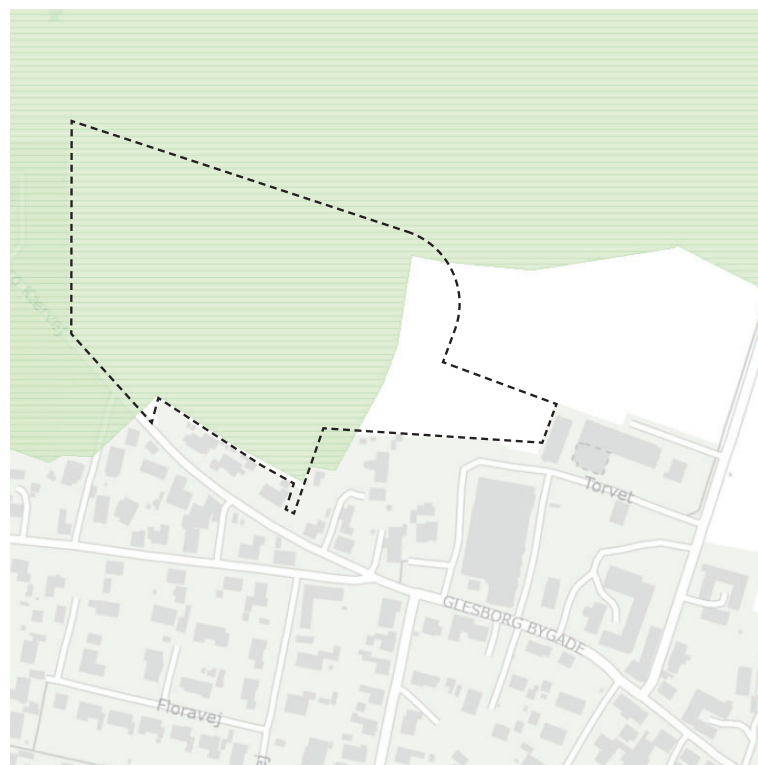
§ 3-områder

Der er ikke områder inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanens realisering vurderes ikke at påvirke områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Skovbyggelinje



Skovbyggelinje

En stor del af lokalplanen er beliggende indenfor skovbyggelinje. For at sikre mulighed for byggeri, ansøges Miljøstyrelsen om ophævelse inden lokalplanens vedtagelse. På denne måde kan bygherre have en berettiget forventning om, hvor meget byggeri, der kan realiseres, når lokalplanen vedtages.

Jordforureningsloven

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

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 forurenede, 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 det åbne land. Sydøst for lokalplanområdet ligger Glesborgs butikstov med to dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og spisested. Ca. 15 m syd for lokalplanområdet er et afhegnet område til affaldshåndtering fra en dagligvarebutik. Umiddelbart syd for affaldsanlægget er dagligvarebutikkens vareindlevering. Der kan forekomme støj i forbindelse med affaldshåndtering og vareindlevering.

Mellem området til affaldshåndtering og vareindleveringen er et eksisterende enfamiliehus. Det forudsættes, at krav om støj fra virksomheder overholdes ved det eksisterende enfamiliehus, hvorfor de grundet afstanden og de fysiske forhold i øvrigt antages overholdt inden for lokalplanområdet.

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 - OSD og NFI

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og som indvindingsopland inden for OSD. Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde.

Nordvest for lokalplanområdet er to vandboringer. Det er vurderet, at der ikke må foretages nedsivning af vejvand inden for 300 m fra vandboringerne. Der er derfor i lokalplanen udlagt et område, hvorindenfor der ikke må etableres nedsivning af vejvand. Se kortbilag 2.

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

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Den sydlige del af projektområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 01-4-B, 01-1-B og 01-1-C, mens den nordlige del af projektområdet ikke er omfattet af en kommuneplanramme. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommunplantillæg nr. 20. Kommuneplantillægget skal vedtages, før denne lokalplan kan vedtages endeligt.

Med kommuneplantillæg nr. 20 udlægges en ny kommuneplanramme 01-5-B, der vil omfatte hele lokalplanområdet. Således ændres ligeledes afgrænsningen af kommuneplanramme nr. 01-1-B og 01-1-C.

Kommuneplanramme 01-5-B

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

Plannummer: 01-5-B, Glesborg Kærvej

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Max. antal etager: 2

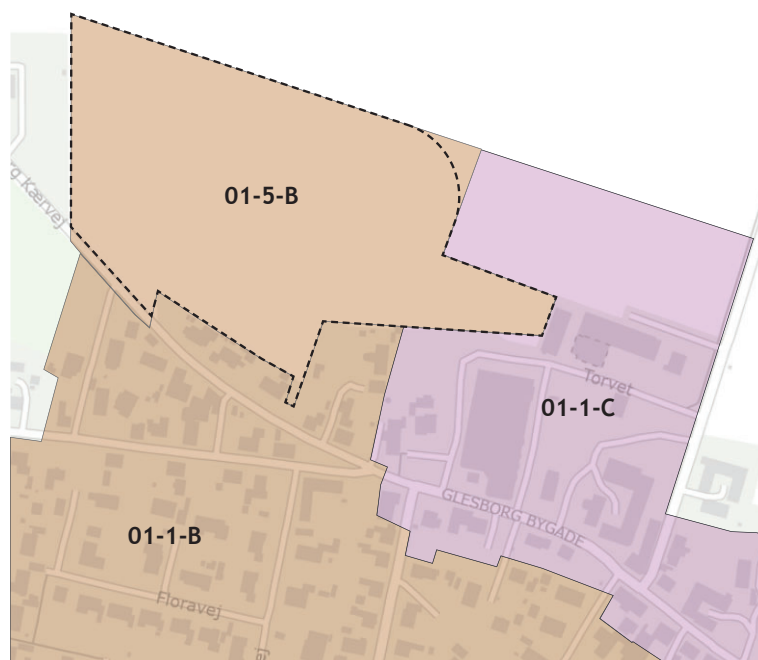
Max. bygningshøjde: 8,5 m

Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.

Fremtidige kommuneplanrammer

Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Boligområde
- Rekreativt område
- Offentlige formål
- Centerformål



Trafik: Området skal vejbetjenes fra Glesborg Kærvej.

Herudover er lokalplanområdet underlagt de generelle rammebestemmelser:

Fælles friarealer:

Lokalplaner skal sikre, at der i nye boligområder reserveres mindst 10 % af arealet til fælles opholdsarealer.

Parkering:

Der skal udlægges parkeringsarealer på den enkelte ejendom, således at beboere, beskæftigede, besøgende, kunder og leverandører kan parkere ved/på ejendommen.

Vejledende parkeringskrav:

2 parkeringspladser pr. bolig ved enfamiliehuse

1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse,

hvoraf ½ parkeringsplads pr. bolig skal være forbeholdt fællesparkering

1 parkeringsplads pr. 25 m² butiks- og restaurationsareal

1 parkeringsplads pr. 50 m² kontor- og værkstedsareal

1 parkeringsplads pr. 100 m² lagerareal

Retningslinjer

I henhold til Kommuneplan 2021 er det kommunalbestyrelsens mål, at Glesborg udvikles som en del af Bybånd Midt: "Bybånd Midt består af Glesborg, Bønnerup Strand, Ørum, Stenvad, Fjellerup og Gjerrild. De seks byer danner et bånd midt i kommunen, der skal sikre et anker for udviklingen af de byer, der danner netværk her. Byerne ligger desuden, så de skaber en af de vigtige forbindelser til kystbåndet, særligt for turister, der er rejst igennem Syddjurs".

Glesborg er kommunens niende største by med ca. 580 indbyggere. Det er et specifikt mål for Glesborg, at der etableres et trafikknudepunkt i byen. Herudover skal det sikres, at der til enhver tid er udlagt arealer til byudvikling, som modsvarer behovet. Nærværende lokalplan understøtter sidstnævnte.

Lokalplanforhold

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

Teknisk forsyning

Spildevand

Spildevand vil blive tilsluttet eksisterende kloaksystem, der leder til Fornæs Renseanlæg. Der vurderes at være relativt gode nedsivningsforhold for regnvand. Nedsivning af vejvand skal dog ske mindst 300 m fra vandværksboring. Bygherre skal sandsynligvis se nærmere på en tilpasning af vandhåndteringen af hensyn til afstanden til Glesborg Vandværks borer. Der skal vedtages et nyt tillæg til spildevandsplanen, der optager et nyt opland til spildevandskloakering. Tag- og overfladevand nedsives.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som vejgrøfter,

regnbede og faskiner. Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til regnvandsanlæg for hele lokalplanområdet. Ifølge jordartskortet ligger lokalplanområdet i et område med morænesand og grus samt smeltevandssand og -grus, hvorfor der skulle være gode muligheder for nedsivning i området. Der er i lokalplanen udpeget arealer, hvor der af hensyn til vandindvinding nord for lokalplanområdet ikke må nedsives vejvand.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Glesborg Vandværk, der ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Varme

Området er omfattet af varmeplanen og forsynes fra Trustrup-Lyngby Varmeværk AMBA.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

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

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

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 et eventuelt regnvandsbassin for hele lokalplanområdet i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Regnvandsanlægget skal gives et naturligt udseende, hvorved det vil fungere som et rekreativt element i de grønne fællesarealer.

Belægninger omkring bygninger og i indkørsler skal udføres, så vandet ledes de ønskede steder hen. Lokalplanområdet skræner mod vest, og regnvand og skybrudsvand kan derfor ledes på overfladen - langs veje, stier og på fællesarealer til regnvandsanlægget beskrevet herover.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr. 4 af 03/01/2023, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at den ikke skal miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan. Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde, og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 3.

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 ingen servitutter, der aflyses eller fortrænges af lokalplanen. Dog er der flere ledninger inden for området, bl.a. to vandledninger, som ligger på tværs af lokalplanområdet - mellem vandværket på matr.nr. 9at Glesborg By, Glesborg og vandboringerne nordvest for lokalplanområdet. Ledninger inden for området skal enten respekteres eller omlægges i samarbejde med ledningsejer.

Bygherre er ansvarlig for selv at lave LER- og servitutundersøgelse inden den endelige bebyggelse opføres.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 122-707 for et boligområde nord for Glesborg Kærvej

Områdets størrelse er ca. 4,4 ha.

I henhold til lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området anvendes til boligformål.
 - 1.2 at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer og areal til anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering.
 - 1.3 at give Glesborg en grøn byfront mod nord.
 - 1.4 at området overføres til byzone.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 8a og 24d Glesborg By, Glesborg.
- 2.2 Størstedelen af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone. Herefter vil hele lokalplanområdet ligge i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med tilhørende fællesarealer, fælles faciliteter og tekniske anlæg.
- 3.2 Boligbebyggelse skal udføres som åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Ad. 3.3
Der skal ved etablering af regnvandsanlæg tages hensyn til forekomsten af arkæologiske fund. Der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse, og områder med arkæologiske fund fremgår af Kortbilag 2.

- 3.3 Der må etableres regnvandsanlæg inden for hele lokalplanområdet. Der skal udlægges areal til regnvandsbassin med en principiel placering som vist på Kortbilag 2. Såfremt regnvand håndteres i fællesarealer, på egen grund, underjordisk eller på anden vis må arealet til regnvandsbassin som vist på Kortbilag 2 anvendes til boligformål.
- 3.4 Der må inden for lokalplanområdet opføres tekniske anlæg til områdets forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, mobilmast, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation og lignende. Der må ikke opstilles vindmøller og fritstående solenergianlæg.

4.0 Udstykning

- 4.1 Åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med en grund-

størrelse på mindst 500 m² ekskl. andel i fælles friareal.

Der må kun etableres én bolig på hver grund til åben-lav boligbebyggelse.

Ad. 4.2

Ved sokkeludstyknings og tæt-lav boligbebyggelse i øvrigt kan bygningsreglementsbestemmelser om bygningshøjde og afstand til skel fraviges. Se desuden pkt. 6.4.

- 4.2 Tæt-lav boligbebyggelse må udstykkes som storparceller.

Tæt-lav boligbebyggelse skal udstykkes med et areal svarende til mindst 250 m² pr. bolig inkl. andel i fælles friareal. Der må foretages udstykning uden en mindstestørrelse på den enkelte grund således, at grunden eksempelvis ikke er større end den enkelte boligs sokkelflade (sokkeludstyknings).

- 4.3 Boliggrunde skal holde en afstand på mindst 5 m til lokalplangrænsen mod syd og vest som vist på Kortbilag 2.
- 4.4 Stier, veje og tekniske anlæg, herunder regnvandsanlæg, samt fællesarealer må udstykkes.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Glesborg Kærvej som vist på Kortbilag 2. Der skal udlægges en stamvej og boligveje i princippet som vist på Kortbilag 2.

Den endelige linjeføring og udformning af veje vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for området.

Vejmyndigheden skal godkende linjeføring og udformning af interne veje samt udformning og vilkår for tilslutning til Glesborg Bygade.

- 5.2 Stamvejen som vist på Kortbilag 2 skal udlægges med en bredde på mindst 10,0 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 6,0 m. Der skal langs den ene side af stamvejen anlægges sti eller fortov med en bredde på mindst 1,5 m.

Stamvejen skal etableres med asfalt.

- 5.3 Boligveje som vist på Kortbilag 2 skal udlægges med en bredde på mindst 9,0 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. Øvrige boligveje skal udlægges med en bredde på mindst 7,0 m.

Der skal for enden af boligveje etableres vendeplads for dimensionsgivende køretøjer, f.eks. renovationskøretøjer.

Boligveje skal etableres med fast belægning i form af asfalt, fliser, belægningssten eller lignende.

- 5.4 Der skal i forbindelse med vejanlæg etableres anlæg til regnvandshåndtering som f.eks. render, lunger, faskiner

og regnvandsbede eller anlæg med tilslutning til regnvandsledning.

Parkering

5.5 Der skal etableres parkeringspladser efter følgende minimumsnorm:

- 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse
- 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal ved fælleshuse og lignende bebyggelse

5.6 Ved åben-lav boligbebyggelse skal parkering etableres på egen grund. Der må desuden etableres gæsteparkeringspladser langs boligveje og i tilknytning til vendepladser udover minimumsnormen.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der etableres fællesparkering svarende til mindst 0,5 parkeringsplads pr. bolig. Øvrig parkering skal etableres på egen grund eller som fællesparkering.

5.7 Ved fællesparkering skal der etableres 1 handicapparkeringsplads for hver påbegyndt 25 parkeringspladser.

Stier

5.8 Der skal udlægges stier i princippet som vist på Kortbilag 2.

Stier skal udlægges med en bredde på mindst 5,0 m.

Ad. 5.9

Det skal sikres, at stien mellem Glesborg Kærvej og matr.nr. 9at Glesborg By, Glesborg kan anvendes som adgangsvej til matr.nr. 9at.

5.9 Stier som vist på Kortbilag 2 skal anlægges med fast belægning eller i grus. Øvrige stier i området må anlægges med fastbelægning, i grus eller som trampestier.

Belysning

5.10 Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk.

5.11 Belysning langs stamvejen må have en lyspunkthøjde på højst 5,0 m.

Belysning langs boligveje, stier og på øvrige ubebyggede arealer må have en lyspunkthøjde på højst 3,0 m.

5.12 Belysning skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 For tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte grund eller storparcel som helhed.

For åben-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige det anførte i det til hver en tid gældende

- bygningsreglement.
- Ad. 6.4
 Facade må etableres i skel mod både vej, sti, nabo og fællesarealer. Bebyggelse kan således etableres på sokkelgrunde.
- Ad. 6.5
 Der skal ved terrænregulering og bebyggelse i de grønne områder tages hensyn til forekomsten af arkæologiske fund. Der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse, og områder med arkæologiske fund fremgår af Kortbilag 2.
- Bestemmelse om sekundær bebyggelse på højst 100 m² skal være med til at sikre, at friarealerne vil fremstå med et grønt udtryk.
- Ad. 7.2 og 7.5
 Bestemmelser om facade- og tagmateriale kan fraviges ved energiproducerende facade- og tagmaterialer, f.eks. ved metaltag med indbyggede solceller og lignende.
- 6.2 Bygninger må opføres i højst 2 etager.
- 6.3 Bebyggelse må have en højde på højst 8,5 m.
- 6.4 Tæt-lav boligbebyggelse må etableres med facade i skel og sammenbygges over skel.
- 6.5 Inden for grønne områder som vist på Kortbilag 2 må der kun etableres sekundær bebyggelse i form af teknikbygninger, skure til opbevaring og ophold, legehuse, drivhuse og lignende.
- Det samlede bebyggede areal inden for de grønne områder som vist på Kortbilag 2 må være højst 100 m².
- 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1 Den ydre fremtræden af tæt-lav boligbebyggelse skal afstemmes, så tæt-lav boligbebyggelse, der etableres samlet eller i tilknytning hinanden, fremstår som en arkitektonisk helhed.
- Facader*
- 7.2 Facader skal udføres i træ, tegl, skifer eller som pudset facade. Delpartier og mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) samt facader på sekundær bebyggelse som skure, garager, carporte, drivhuse, udestuer og lignende må desuden udføres i andre materialer f.eks. metal, glas, fibercement eller begrønnes med beplantning.
- Teglfacader, der udføres som blank mur eller med skærmtegl, skal udføres med teglsten i grå, gule, røde eller brune farver.
- Facader skal fremstå i materialets naturlige udseende eller i en af farverne som angivet på Bilag 4.
- Facadematerialer må med undtagelse af glas have et glanstal på højst 22.
- 7.3 Træbygninger må ikke udføres som bjælkehuse eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget).
- Tage*
- 7.4 Tage skal udføres som sadeltag med en hældning på 15-45°, med ensidig taghældning på 15-25° eller som fladt tag. Tage på sekundær bebyggelse må have andre hældninger.
- 7.5 Tage skal udføres med tagpap, matte stålplader, tegl eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende. Tage på sekundær bebyggelse må desuden udføres i glas, PVC eller lignende.

Tagmaterialer må med undtagelse af glas have et glanstal på højst 20.

Solenergianlæg, antenner og skilte

- 7.6 Solceller og solfangere skal enten have samme hældning som taget og opsættes maks. 20 cm over taget, nedfældes i tagfladen eller på anden vis integreres i arkitekturen, så de ikke fremstår visuelt skæmmende, og de må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Synlige anlæg skal være sorte og anti-refleksbehandlede.

- 7.7 Parabolantener og andre antenner må ikke kunne ses fra offentlig vej eller fællesarealer. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg tages hensyn til omgivelserne, så parabolantennen skæmmer mindst muligt.

Parabolantener må have en diameter på højst 1,0 m.

Parabolantener må ikke opsættes nærmere skel end 2,5 m og må kun placeres med underkanten højst 1,0 m over terræn.

- 7.8 Skiltning i forbindelse med erhverv, som lovligt kan etableres i boligområder, må ikke være større end 0,3 x 0,6 m (højde x bredde) og skal placeres ved hoveddør eller indkørsel til den enkelte bolig.

Der må ikke etableres reklamering i lokalplanområdet.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Grønne fællesarealer

- 8.1 Der udlægges grønne områder som vist på Kortbilag 2.

Mindst 10 % af lokalplanområdets areal skal anvendes til fælles opholdsarealer.

- 8.2 Inden for de grønne områder må der etableres rekreative fællesfaciliteter som boldbane, legeplads, bålplads, petanquebane, fælles nyttehaver og lignende.

- 8.3 Grønne områder, som ikke benyttes til sti, rekreative fællesfaciliteter eller regnvandsanlæg, skal udføres som græs- og blomstereng med spredt beplantning i form af enkeltstående træer, mindre trægrupper og buske. Der kan indgå frugttræer og -buske i beplantningen.

Beplantning

- 8.4 Der skal plantes træer med en principiel placering som vist på Kortbilag 2.

- 8.5 Fælles parkeringsarealer skal gives en grøn karakter, og der skal plantes mindst 1 træ pr. 3 parkeringspladser.

Træerne skal plantes inden for eller i umiddelbar tilknytning til parkeringsarealet.

Ad. 8.1

Det centrale grønne strøg og fællesarealet mod øst udgør et areal svarende til ca. 15-20 % af lokalplanområdet.

- 8.7 Træerne, der skal plantes i henhold til pkt. 8.4 og 8.5, skal være af hjemmehørende arter.

Hegn

- 8.8 Hegn i skel eller som adskillelse mellem private haver må kun være levende hegn (hæk) med en højde på højst 1,8 m. Levende hegn skal mod vej og fællesarealer placeres på egen grund mindst 0,4 m fra skel.

Levende hegn må suppleres med trådhegn på indvendig side. Trådhegnet skal etableres på egen grund og må ikke fremstå højere end de levende hegn.

Ved tæt-lav boligbebyggelse må der dog etableres fast hegn i skel til afskærmning af private opholdsarealer. Fast hegn må kun opføres vinkelret på facaden og med en højde på højst 2,0 m og en længde ud fra facaden på højst 3,0 m. Ved gårdhavehuse må hele gårdhavehuset, herunder private udendørs opholdsarealer, dog omgives af fast hegn med højde på højst 1,8 m.

Fast hegn skal udføres i samme materiale som boligbebyggelsen eller i træ i overensstemmelse med pkt. 7.2 og 7.3.

Terrænregulering

- 8.9 Der må på boliggrunde foretages terrænregulering på højst +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn som vist på Kortbilag 1.

Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Undtaget er dog ved skel mellem sammenbyggede boliger.

Ad. 8.10

Der skal ved terrænregulering tages hensyn til forekomsten af arkæologiske fund. Der er foretaget en arkæologisk forundersøgelse, og områder med arkæologiske fund fremgår af Kortbilag 2.

- 8.10 Inden for de grønne områder som vist på Kortbilag 2 og øvrige fællesarealer må der foretages terrænregulering på højst +/- 1,0 m i forhold til eksisterende terræn, og terrænregulering må ikke foretages nærmere skel mod boliger end 2,5 m. Undtaget er dog regnvandsanlæg, jf. pkt. 8.11 og 8.12.

Regnvandsanlæg

- 8.11 Der skal udlægges areal til regnvandsbassin til håndtering af overfladevand fra hele lokalplanområdet i princippet som vist på Kortbilag 2. Se dog pkt. 3.1.

Regnvandsanlægget skal gives et naturligt udseende, og det skal derfor etableres med variation i brinkernes hældning. Skråninger må have en hældning på højst 1:5.

- 8.12 Der må langs veje og i fællesarealer inden for hele lokalplanens område etableres grøfter, regnbede og lignende til håndtering af regnvand. Regnvandsanlæggene skal udformes på en sådan måde, at de kan fungere som rekreative elementer langs vejene og i fællesarealerne.

Ad. 8.13

Af hensyn til indvinding af drikkevand nord for lokalplanområdet må der ikke nedsives vejvand i den nordlige del af lokalplanområdet, da området ligger nærmere end 300 m fra eksisterende vandboringer.

- 8.13 Der må ikke etableres nedsivning af vejvand inden for

det på Kortbilag 2 viste areal.

Øvrige bestemmelser

- 8.14 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (højst ½ år).
- 8.15 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.16 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs' regulativer.
- 8.17 Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet må ikke overstige 0,5.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Der skal på grundejernes egen foranledning, eller når kommunalbestyrelsen kræver det, oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 9.2 Vedtægter for grundejerforeningen samt vedtægtsændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.
- 9.4 Kommunalbestyrelsen kan kræve sammenlægning med eksisterende eller nye grundejerforeninger.
- 9.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 10.3 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Ad. 11.1

Omtrentlig placering af tinglyste vandledninger fremgår af Kortbilag 2 og 3. Vandledningerne forventes omlagt i forbindelse med byggemodning af området.

11.0 Servitutter

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

bestemmelser.

Oversigt over relevante servitutter på matr.nr. 8a Glesborg By, Glesborg:

19.03.1991-2551-66

Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v., tørbrønd

07.09.2004-28471-66

Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.

12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring og håndtering af regnvand. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune, lige som eventuel tilslutning af overfladevand til regnvandsledning kræver godkendelse. Det skal sikres, at overfladevand fra området ikke ledes over på nabogrunde. Der skal gøres rede for, hvordan området skybrudssikres, så der ikke risikerer at opstå gener i forbindelse med afledningen af vand, hverken inden for lokalplanområdet eller i tilstødende by- og boligområder i tilfælde af store nedbørsmængder. Sammen med afløbsprojekt skal der fremsendes en koteplan til godkendelse ved Norddjurs Kommune, jf. bestemmelserne i pkt. 8.9-8.13.
- 12.2 Der er landbrugspligt på matr. 8a Glesborg By, Glesborg. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før landbrugspligten er ophævet på det pågældende areal. Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med udstykning af området.
- 12.3 Etablering af vejanlæg samt vejanlægs tilslutning til Glesborg Kærvej kræver vejmyndighedens godkendelse.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvands-håndtering for den enkelte bebyggelse er anlagt og godkendt af vejmyndigheden og spildevandsmyndigheden.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.
- Ad. 13.3 Etablering af grønne fællesarealer og plantning af træer langs veje og på fællesarealer skal ske som en del af byggemodningen af området.
- 13.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret grønne fællesarealer efter pkt. 8.3 og plantet mindst 12 træer efter pkt. 8.4.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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.

- 14.2 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.

- 14.3 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.

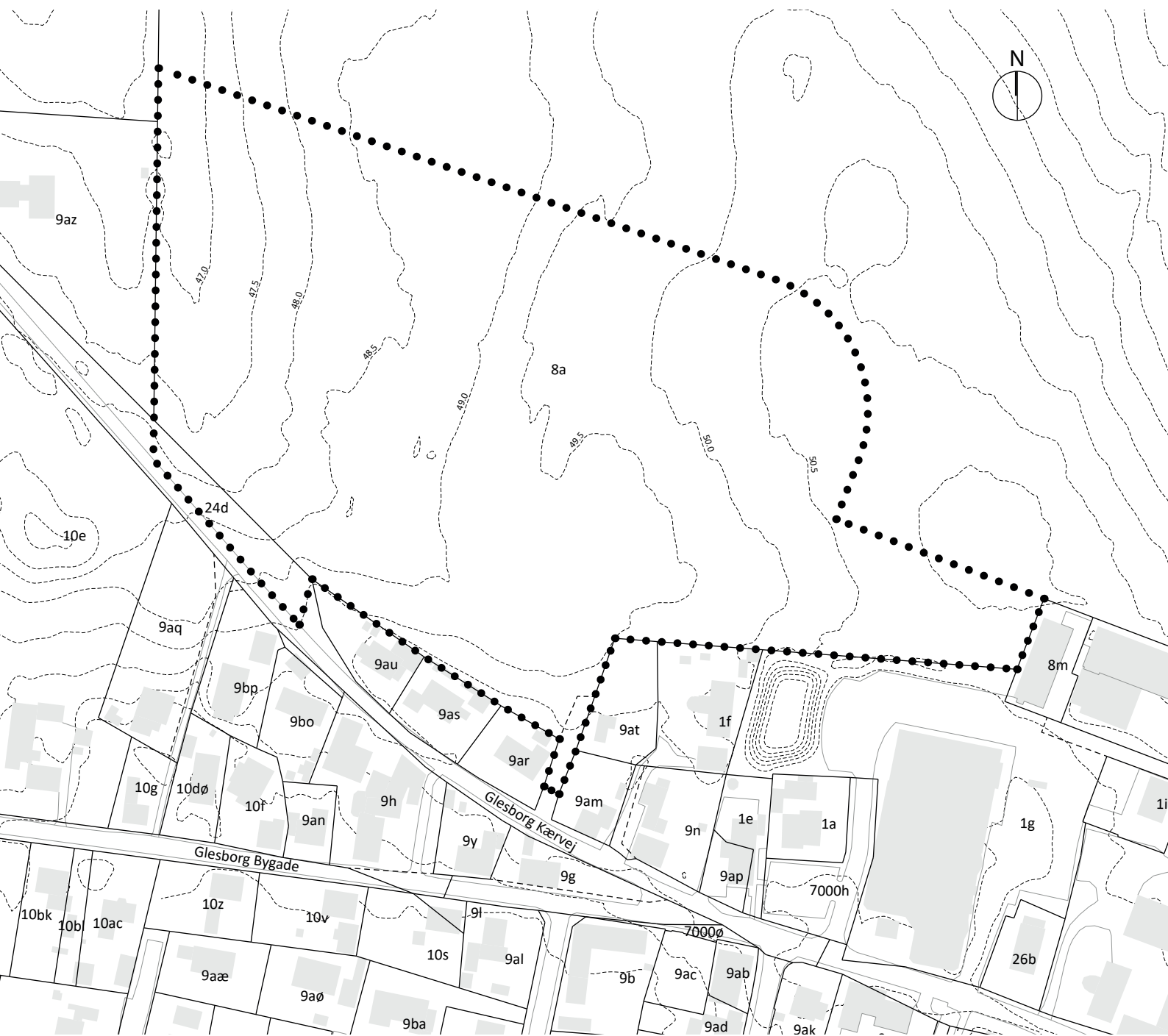
De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Forslag til lokalplan 122-707 boligområde nord for Glesborg Kærvej er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den **xx. måned xxxx**
- 15.2 Lokalplan 122-707 boligområde nord for Glesborg Kærvej er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den **XX. måned xxxx.**

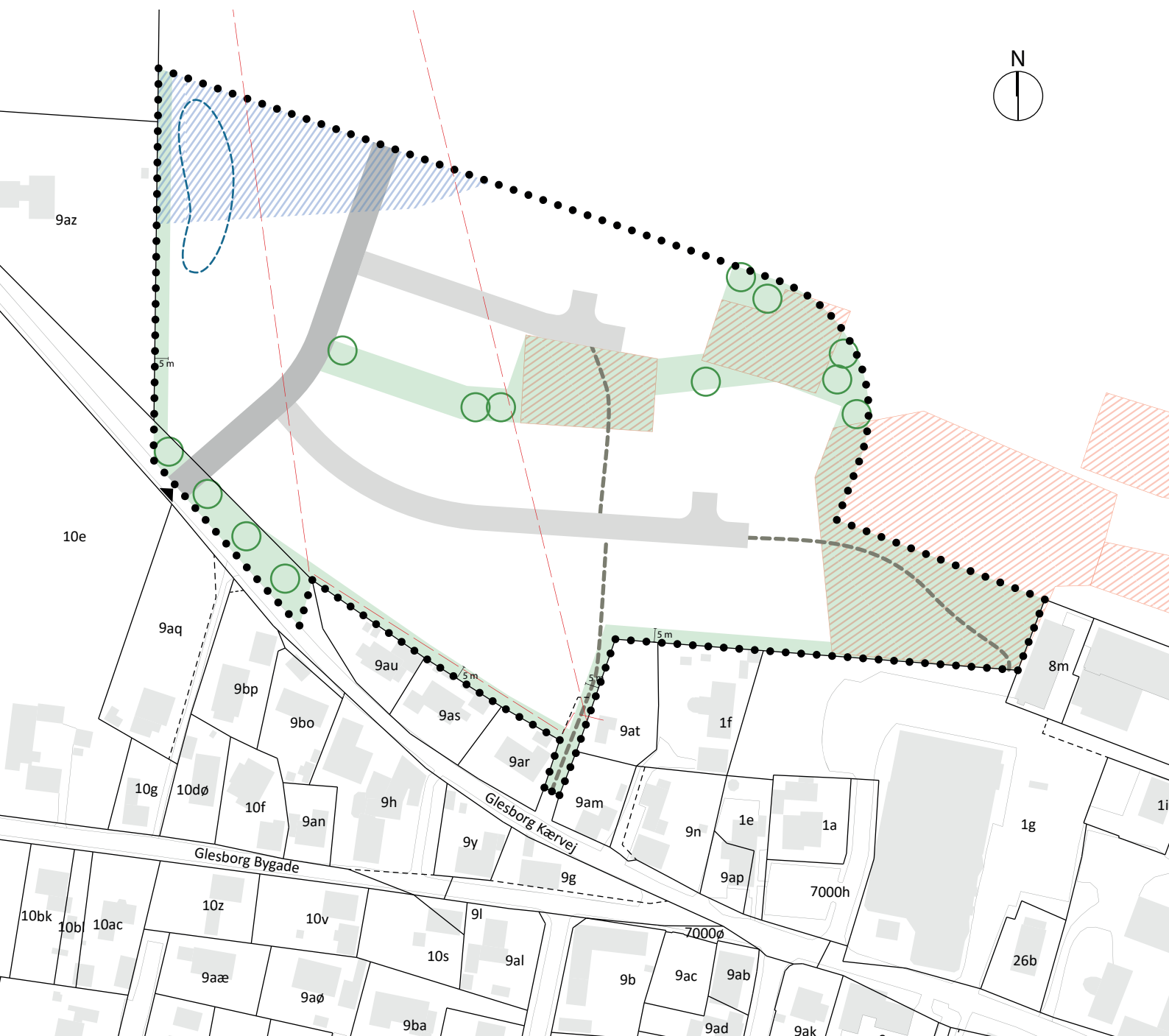
16.0 Offentlig bekendtgørelse

- 16.1 Lokalplan 122-707 boligområde nord for Glesborg Kærvej er offentligt bekendtgjort **XX.XXXX XXXX.**



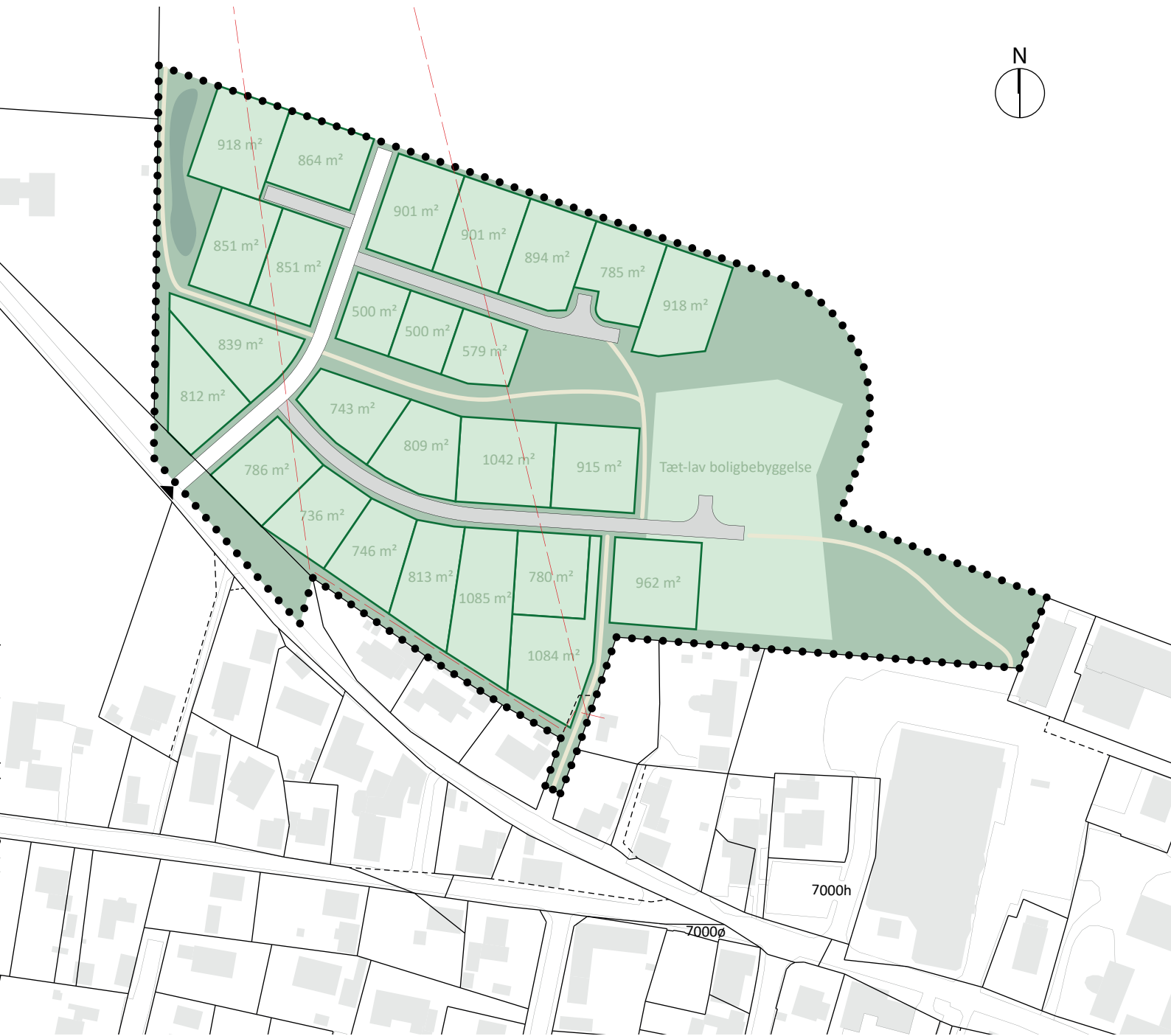
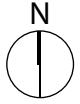
- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- - - Optaget vej
- Eksisterende bygning
- ...48.5... Højdekurve

Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:2000



- Lokalplanområde
- ▼ Vejadgang – princip
- Stamvej – princip
- Boligvej – princip
- Sti – princip
- - - Vandledninger – omtrentlig placering
- Grønt område
- Træ – princip
- //// Område med forbud mod nedsivning af vejvand (mindre end 300 m til vandboring)
- - - Regnvandsbassin – princip
- /// Område med arkæologiske fund

Kortbilag 2
 Lokalplankort
 Mål 1:2000



- Lokalplanområde
- ▼ Vejadgang – princip
- Boliggrund – princip
- - - Vandledninger – omtrentlig placering

Kortbilag 3
Principiel udstykningsplan
Mål 1:2000

Hvid S 0500-N	Dodenkop S 8010-Y90R	Okker S 1040-Y10R
Lysegrå S 2500-N	Umbra S 8005-Y50R	Terra di Siena, lys S 3030-Y40R
Grå S 4502-G	Brun umbra S 8010-Y30R	Terra di Siena, rå S 4040-Y35R
Mørkegrå S 5000-N	Grå umbra S 7502-Y	Engelskrød S 4050-Y80R
Antracitgrå S 8000-N	Grøn umbra S 7005-G20Y	Svenskrød S 5040-Y80R
Musegrå S 6000-N	Vogngrøn S 8010-G30Y	Rød S 5040-Y70R
Sort S 9000-N	Grågrøn S 4010-G50Y	Rødbrun S 6030-Y90R

Bilag 4
Farver

