

# Lokalplan 110-707

## Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa

### LÆSEVEJLEDNING

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

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

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

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

### BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

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

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

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

Lokalplanen er udarbejdet af:  
Sweco Architects i samarbejde med Norddjurs Kommune

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2
<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b>	<b>4</b>
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2021	5
Landsplandirektiv	7
Planlægning af kystområderne	7
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	7
Bilag IV arter	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser - OSD og NFI	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	9
Detailhandel	9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	10
Klimatilpasning	10
Aarhus Letbane	11
Frivillig udbygningsaftale om infrastruktur anlæg	11
Miljøvurdering	11
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	11
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	<b>13</b>
1.0 Lokalplanens formål	13
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
3.0 Områdets anvendelse	13
4.0 Udstykning	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Skiltning	15
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	16
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	18
11.0 Servitutter	18
12.0 Øvrige tilladelser	21
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	22
15.0 Vedtagelsespåtegning	23
16.0 Offentlig bekendtgørelse	23
KORTBILAG 1 Matrikelkort	24
KORTBILAG 2 Eksisterende forhold	25
KORTBILAG 3 Lokalplankort	26
KORTBILAG 4 Illustrationsplan	27
BILAG 5 Den klassiske jordfarveskala	28
BILAG 6 Udbygningsaftale	29

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Ortofoto fra 2018 viser cementvarefabrikken lige før den blev nedrevet.



Lokalplanområdet - kig fra omtrent midt i området mod nordøst.

### Lokalplanens baggrund

Detailhandelsstrukturen blev med Kommuneplan 2021-2033 udvidet med udpegnings af et nyt lokalcenter på hjørnet af Ringvejen og Århusvej i den vestlige del af Grenaa. Ringvejen og Århusvej er indfaldsveje til Grenaa fra henholdsvis vest og syd. Placeringen er central og med god tilgængelighed for boligområdet langs Møllevangen mod nord, 'Fuglevænget' mod øst og boligområderne langs Århusvej mod syd.

Området rummede indtil 2018 en cementvarefabrik. Med undtagelse af en enkelt garagehal er virksomheden nedrevet, og grunden fremstår som en åben grusplads.

Mod Ringvejen er et bælte med eksisterende beplantning af blandet karakter og kvalitet. Dette gør sig ligeledes gældende mod nord. Området fremstår åbent ud til letbanen. På vestsiden af letbanen ligger et skovareal. Mod øst, med direkte adgang til Århusvej, ligger der en Mc Donalds fastfoodrestaurant samt et ubemandet OK tankanlæg.

Inden for lokalplanområdet er der et spring i terrænet fra Århusvej, der ligger højest og ned til letbanen, der ligger lavest. Det er et spring på ca. 2,5 m, der i dag optages af en lang støttemur på vestsiden af Mc Donalds og tankanlægget. Nord-syd i området er terrænet stort set i samme niveau. Der er i dag en mindre skråning op til Ringvejen mod syd.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en udbygning af de eksisterende centerfunktioner langs Århusvej til et lokalcenter. Lokalplanen giver mulighed for at opføre butikker til dagligvarer og udvalgsvarer, publikumsorienterede serviceerhverv, vaskehal og tankanlæg.

#### Detailhandel

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i lokalplanområdet må maksimalt være 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter og den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter. Ved dagligvarebutikker forstås butikker med varer, der ophører med at eksistere ved forbrug, og som forbruges relativt hurtigt, primært fødevarer og produkter til personlig pleje, rengøring med videre. Ved udvalgsvarebutikker forstås butikker, der forhandler varige forbrugsgoder.

#### Publikumsorienterede serviceerhverv

Ved publikumsorienterede, offentlige og private serviceerhverv forstås funktioner, som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en visuel åben facade på gadeniveau. Det kan for eksempel være restaurant, catering, showroom, cafe, dyreklinik, køreskole, skrædder, frisør og renseri.

NORD



LOKALPLAN-OMRÅDET

LETBANEN

MOLLEVANGEN

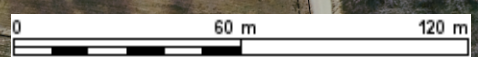
ÅRHUSVEJ

RINGVEJEN

OK Tankanlæg

Mc Donalds

'FUGLEVÆNGET'



### *Bebyggelse*

Bebyggelse skal placeres inden for de udlagte byggefeltter. Der kan opføres bebyggelse i 1 og 2 etager. Der er mulighed for at anvende traditionelle materialer, men der er også åbent for alternative materialer og byggemetoder. Bebyggelse nærmest Ringvejen og Århusvej skal have facader, der fremtræder i blankt murværk af tegl i jordfarver eller i rød/gullige nuancer, der spiller sammen med de omkringliggende bebyggelser.

Lokalplanen sikrer areal til opsætning af støjafskærmning mod naboområdet mod nord og nordøst.

### *Grønne friarealer*

Lokalplanen sikrer grønne friarealer langs Ringvejen, letbanen og internt i området. Grønne friarealer tilsås med forskellige typer af græsser og blomster, der primært fremstår med naturkarakter, der kun klippes 1-2 gange om året. Enggræsset skaber levesteder for insekter, svampe og dyr og understøtter biodiversiteten. Langs med letbanen plantes der træer.

### *Veje*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Århusvej. Internt i området sikres der sti og gangarealer til de bløde trafikanter. Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med vejanlægget såsom render, lunger, faskiner og regnvandsbede.

Langs Århusvej gælder en vejbyggelinje på 10 m fra vejmidte med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage. Langs Ringvejen gælder en vejbyggelinje på 25 m fra vejmidte med tillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 m til passage.



*Visualisering af en nye dagligvarebutik tættest på Ringvejen. View set mod sydvest fra det centrale parkeringsareal.*

Begge vejbyggelinjer er tinglyst på de enkelte grunde og aflyses ikke med lokalplanen og skal således respekteres.

Gennem en frivillig udbygningsaftale mellem grundejer og Norddjurs Kommune etableres en ny venstresvingsbane mm. på Århusvej.

### **Landsplandirektiv**

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

### **Planlægning af kystområderne**

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor kystnærhedszonen på 3 km i en fuldt udbygget bymæssig kontekst med en blanding af boliger, erhverv og bebyggelse til offentlige formål i varierende etagehøjder. Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men vil ikke være synligt fra kysten. Området har intet særskilt visuelt udtryk i forhold til den nærliggende kyst.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *§3 områder*

Der findes ikke områder inden for lokalplanområdet, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

### **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 Natura 2000 område er ca. 11 km nord for lokalplanområdet - N245 Ålborg Bugt, østlige del.

#### *Bilag IV arter*

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norddjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- og rasteområde for evt. bilag IV arter.

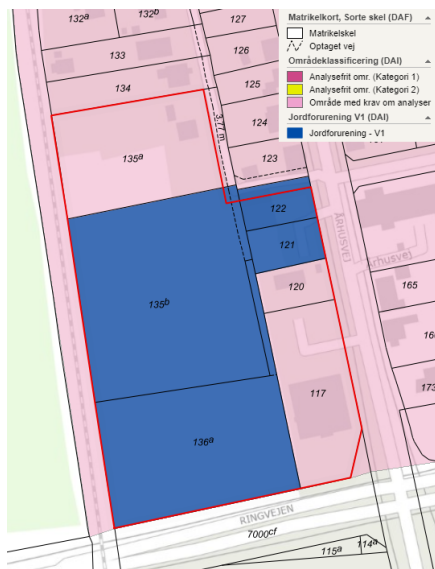
### **Bygningsfredningsloven**

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

### **Museumsloven**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet, i form af den middelalderlige Skt. Jørgens Gård og Gl. sogn Kirke. Genstandsfund samt en skaldynger tyder ligeledes på, at aktiviteten i området trækker betydeligt længere tilbage i tid. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske 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 (tlf. 8712 2600).



Jordforurening

## Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er beliggende i områdeklassificeret zone. Områdeklassificering betyder, at overjorden som udgangspunkt må forventes at være lettere forurenet. Bortskaffelse af overskudsjord er derfor underlagt retningslinjerne i Jordflytningsbekendtgørelsen om prøvetagning, analyse og anmeldelse af jord. Hvis man flytter jord (mere end 1 m<sup>3</sup>) fra områdeklassificerede ejendomme, skal jordflytningen altid anmeldes til kommunen.

En del af lokalplanområdet er desuden V1 kortlagt. Her gælder også Jordflytningsbekendtgørelsens bestemmelser om prøvetagning, analyse og anmeldelse af overskudsjord. Desuden er der pligt til at søge tilladelse efter Jordforureningslovens §8 til enhver form for bygge- og anlægsarbejde, såfremt der bliver tale om særligt følsom arealanvendelse, fx beboelse, eller ejendommen er beliggende i et område med offentlig indsats, fx drikkevandsinteresser.

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

## Støjforhold

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener - hverken i eller uden for lokalplanområdet. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

Inden ibrugtagning skal det sandsynliggøres, at den pågældende virksomhed kan overholde de gældende støjgrænser.

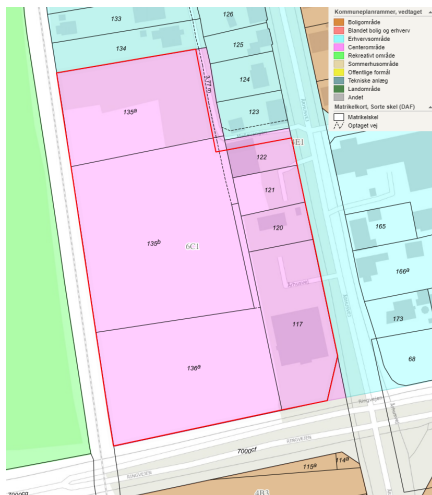
Der er i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen blevet foretaget beregninger for at sandsynliggøre at de tilladte funktioner kan overholde de vejledende støjgrænser. På baggrund heraf sikrer lokalplanen mulighed for at opsætte støjafskærmning mod naboområdet mod nord og nordøst.

Hvis der i forbindelse med byggearbejder gennemføres større støv- og støjfrembringende nedrivningsarbejder, og/eller støv og støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, skal sådanne anmeldes til miljømyndigheden jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.

## Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser.





Kommuneplan rammer

## Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2021 og er i overensstemmelse med såvel hovedstruktur og rammer i kommuneplanen.

Området er udlagt til centerområde og lokalcenter med følgende rammer for lokalplanlægning:

### Plannummer: 6C1

Anvendelse generelt: Centerområde

Specifik anvendelse: Lokalcenter, tankstation, publikumsorienterede serviceerhverv

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 % for det enkelte jordstykke

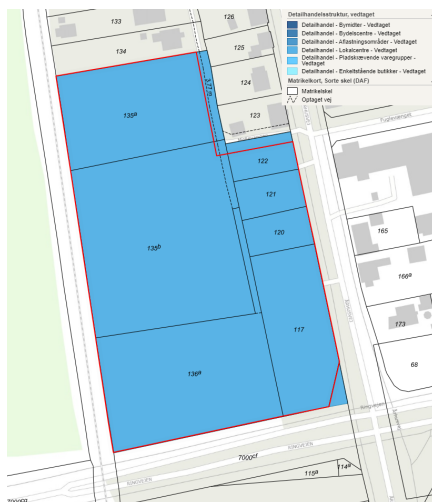
Max. højde: 8,5 m

### Detailhandelsstruktur: Lokalcenter ved Århusvej

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i lokalcentret: 3.000 m<sup>2</sup>.

Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker: 1.200 m<sup>2</sup>.

Den maksimale størrelse for udvalgsvarerbutikker: 1.000 m<sup>2</sup>.



Detailhandelsstruktur

### Detailhandel

Ifølge Planlovens § 16, stk.6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende område mod Århusvej med centerkarakter (Mc Donalds og tankanlæg). Den resterende del af området er et ubebygget, tidligere erhvervsområde, der nu skal omdannes til centerområde med nye butikker mv. Der sikres i lokalplanen arealudlæg til opsætning af støjafskærmning mod naboområderne mod nord og nordøst. Butikkerne skal placeres inden for udlagte byggefeltter der definerer et centralt og sammenhængende parkeringsområde.

Lokalplanområdet får to vejadgange fra Århusvej der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra området. Internt i området sikres der sti og gangarealer til de bløde trafikanter.

Den eksisterende afskærmende beplantning langs Ringvejen fjernes så man kan kigge ind i området og opleve centerlivet inde for lokalplanområdet. Der etableres et grønt forareal mod Ringvejen, der har en positiv effekt på den generelle oplevelse af Ringvejen og områderne langs vejen.

Lokalplanen bidrager til en effektiv butiksstruktur, der sikrer dagligvarehandel tæt på borgerne og med god tilgængelighed for alle trafikarter.

### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Byplanvedtægt nr. 1 for Århusvej kvarteret aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning ved planens endelige vedtagelse.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand og regnvand*

Området er omfattet af spildevandsplanen opland 05.2, som er fælleskloakeret og planlagt separatkloakeret.

Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan, samt i henhold til en meddelt spildevandstilladelse. Spildevand skal afledes til forsyningens spildevandsledning. Tag- og overfladevand skal ligeledes afledes til forsyningens afløbssystem, eller alternativt til lokal nedsivning. I forbindelse med tilladelse til afledning af tag- og overfladevand til forsyningens afløbssystem kan der forventes vilkår om forsinkelse, svarende til 30 % befæstelse.

Hvis der skal etableres LAR-anlæg med nedsivning af regnvandet, skal det sikres, at der på nedsivningsarealerne ikke forefindes jordforurening, idet grunden er kortlagt som muligt forurenede.

Så vidt det er muligt, skal regnvand og spildevand holdes adskilt på grunden som forberedelse til evt. kommende separatkloakering.

Afledningen af spildevand og regnvand kræver godkendelse af Norddjurs Kommune.

#### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Vandcenter Djurs.

#### *Varme*

Området er omfattet af varmeplanen og skal forsynes fra Grenaa Varmeværk med tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

#### *Internetforbindelse - fiber/bredbånd*

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

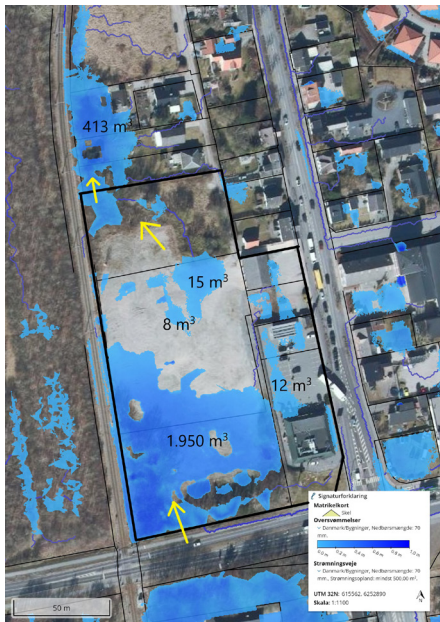
#### *Renovation*

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

### **Klimatilpasning**

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

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



Illustrationen viser nedbør ved en 100 års hændelse samt eksisterende strømningsveje (gule pile) ind i området og gennem området.

Lokalplanområdet afgrænses af letbanen, Århusvej og Ringvejen, der alle ligger høje i terrænet. Ringvejen afvander delvist ind i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er ikke særligt truet af oversvømmelse, men en høj befæstelsesgrad på grunden vil kunne medføre problemer med opstuvning af regnvand under skybrud.

Lokalplanen sikrer mulighed for at friarealer, veje og parkeringsareal kan benyttes til håndtering af regnvand.

### Aarhus Letbane

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af letbanen. Aarhus Letbane har udlagt en sikkerhedsafstand på 4 m fra nærmeste skinne og 5 m fra kørestrømsmasterne. Dette areal skal i videst muligt omfang friholdes for nye anlæg. Lokalplanområdet ligger uden for denne sikkerhedszone.

Nødvendige ændringer, der påvirker sikkerhedsafstanden skal sikkerhedsgodkendes af Aarhus Letbane. Det gælder også for arbejder længere væk, der kan påvirke stabiliteten af letbanen.

### Frivillig udbygningsaftale om infrastrukturanlæg

I henhold til Planlovens § 21 b kan kommunen indgå aftale med grundejeren om helt eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af en ny venstresvingsbane på Århusvej, støttepunkter i forbindelse med en ny vejadgang til centerområdet samt flytning af eksisterende vejadgang fra Århusvej og forlængelse af eksisterende venstresvingsbane. Anlægget på Århusvej vil sikre en tilfredsstillende afvikling af trafikken til og fra området. Trafikanlægget er en forudsætning for ibrugtagningstilladelsen til butikken.

Udbygningsaftalen offentliggøres iht. Planlovens § 21 b, stk. 4. Offentliggørelsen sker samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Udbygningsaftalen fremgår af bilag 6.

### Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 1976 af 27. oktober 2021, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

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

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

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

### Norddjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder

det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

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

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 110-707 - Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa

Områdets størrelse er ca. 18.300 m<sup>2</sup>.

I henhold til lov om planlægning (LBK nr 1157 af 1. juli 2020) fastsættes her- ved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### Note til §1.1

Dagligvarebutikker forhandler daglige forbrugsvarer, som er varer, der forbruges sam- tidig med at de bruges - fx madvarer, drikkevarer og artikler til per- sonlig pleje.

Udvalgs varebutikker forhandler varer, der bliver ved med at eksis- terer samtidig med brugen - fx beklædning, interiøreartikler og hårde hvidevarer.

Ved publikumsorienterede, of- fentlige og private serviceer- hverv forstås funktioner, som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med de- tailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publi- kum - fx. restaurant, catering, showroom, cafe, dyre- klinik, køreskole, skrædder, frisør og renseri. Idrætsanlæg og -haller er ikke at betragte som serviceerhverv.

### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at området anvendes til lokalcenter som dag- ligvarebutikker, udvalgs varebutikker, publikumsorien- tet serviceerhverv, én vaskehal og ét tankanlæg,
- 1.2 at fastlægge områdets disponering med butikker og vej- og parkeringsarealer,
- 1.3 at sikre, at lokalcentret vejbetjenes fra Århusvej med to adgangsveje.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 117, 120, 121 og 136a samt dele af matr. nr. 122, 135a og 135b Grenaa Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i by- zone.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til lokalcenter i form af daglig- varebutikker, udvalgs varebutikker, publikumsorienteret serviceerhverv, én vaskehal og ét tankanlæg. Vaskehal- len må være en dobbelt vaskehal.
- 3.2 Byggefelt E og F må alene benyttes til vaskehal og tank- anlæg.
- 3.3 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokal- planområdet må maksimalt være 3.000 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> inkl. per- sonalefaciliteter og den enkelte udvalgs varebutik må maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.

### 4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til en- hver tid gældende udstykningslov.

### 5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Århusvej via to over- kørsler som vist på kortbilag 3.

**Note til §5.3**

Ved ansøgning om byggetilladelse skal indsendes opgørelse for parkeringsbehov i form af angivelse af kunde/bruger antal og flow (tidsmæssige udskiftning)

- 5.2 Inden for lokalplanområdet skal der etableres sti og gangarealer til de bløde trafikanter.

*Parkering*

- 5.3 Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanområdet der opfylder områdets behov. Parkeringspladserne skal dimensioneres iht. vejreglernes anbefalinger. Der skal min. anlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiks- og restaurations formål samt min. 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til lager. Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads pr. 25 påbegyndt parkeringspladser.

Parkering skal placeres inden for areal udlagt hertil jf. kortbilag 3.

- 5.4 Der skal etableres min. 1 cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> butik, serviceerhverv mv.
- 5.5 Veje og parkeringsarealer kan indrettes til håndtering af overfladevand ved brug af render, lunker, faskiner og regnbede.

**6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bygninger må kun opføres inden for de udlagte byggefeltter vist på kortbilag 3. Varegårde, affaldsskure mv skal ligeledes placeres inden for byggefeltterne.

- 6.2 Kundevoognshuse, teknikhuse, overdækket cykelparkering og overdækket elladepladser må placeres uden for byggefeltterne. Der må maksimalt etableres 300 m<sup>2</sup> sekundær bebyggelse inden for lokalplanområdet.

- 6.3 De enkelte byggefeltter må bebyggelse med et bruttoetageareal som følger:

Byggefelt A: max 2.700 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt B: max 800 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt C: max 1.700 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt D: max 1.500 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt E: max 150 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt F: max 250 m<sup>2</sup>

- 6.4 Bygninger inden for byggefelt A, D, E og F må opføres i 1 etage.

Bygninger inden for byggefelt B og C må opføres i 2 etager.

- 6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller fra et fast sat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler.

- 6.6 Bebyggelse inden for byggefelt A skal mod nord overholde det skrå højdegrænseplan således at bygningshøj-

**Note til §6.3**

Byggefeltterne på kortbilag 3 har en størrelse som angivet nedenfor:

Byggefelt A: ca. 3.020 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt B: ca. 600 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt C: ca. 940 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt D: ca. 2.075 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt E: ca. 150 m<sup>2</sup>  
 Byggefelt F: ca. 420 m<sup>2</sup>

**Note til §6.6**

Bestemmelsen skal afværge skyggevirksomhed ved naboer nord for lokalplanområdet. Byggeri inden for byggefeltet A kan mod nord opnå fuld højde (8,5 m) 6 m fra lokalplangrænsen/skel mod nabo.

den ikke må overstige 1,4 x afstand til lokalplangrænsen mod nord.

- 6.7 Tekniske installationer på tage må opføres højede end 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunen fastsat niveauplan i henhold til bygningsreglementet regler, men skal tilbagetrækkes min. 1 m fra facaden og der skal etableres afskærmende beklædning.

**7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Bebyggelse inden for byggefelt B, C og D skal have facader, der fremtræder i blankt murværk i rød/brun/gullige nuancer jf. den klassiske jordfarveskala vist på bilag 5. Murværket må ikke kun bestå af plan murværk, men skal bydes med f.eks. relief, teglens overflade eller anden form for ornamentik i teglsten (eks. mønstermurværk). Mindre bygningsdele må desuden udføres i træ/glas/zink/stål/beton/kobber/aluminium.

Bebyggelse inden for byggefelt A og F kan have facader af andre materialer end tegl, men skal fremstå i sort, hvid, rød, brun eller gul nuance eller en blanding heraf jf. den klassiske jordfarveskala vist på bilag 5.

Bebyggelse inden for byggefelt E samt kundevognhuse, teknikhuse o.lign kan tillades udført i andre materialer.

- 7.2 Tage skal fremstå som flade tage.

Kundevognhuse, teknikhuse o.lign kan tillades udført med anden tagform.

- 7.3 Tage skal udføres med tagpap i sort eller grå farve. Der må opføres tage, som er dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

- 7.4 Der må opsættes solfangere, solceller o.lign. energibesparende elementer på såvel tagflader som facader. Solfangere og solceller skal integreres i facaden eller tagfladen eller monteres i samme vinkel som den flade de placeres på. Ved fladt tag kan solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer dog opstilles på stativ hævet fra tagfladen i en anden vinkel, hvis de inddækkes eller på anden vis er skjult og ikke synlig fra offentlig vej eller sti.

- 7.5 Tekniske installationer, udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal afskærmes eller inddækkes, så de opleves som en del af bygningen.

**8.0 Skiltning**

- 8.1 Der kan inden for lokalplanområdet tillades opsat 2 skiltepyloner. Én ved Århusvej samt én ved Ringvejen, i princippet som vist på kortbilag 3, dog under hensyntagen til oversigtsforhold. Pylonen ved Aarhusvej må have en højde på maks. 6 m til skiltets overkant og en

maks. bredde på 1,5 m. Pylonen ved Ringvejen må have en højde på max. 12 m til skiltets overkant og en max. bredde på 3 m.

Ud over de to ovennævnte pyloner, kan der opsættes et mindre henvisningsskilt ved Aarhusvej ved den sydlige vejadgang. Dette skilt må have en højde på maks. 2,1 m til skiltets overkant og en maks. bredde på 0,6 m.

- 8.2 Skilte og pyloner må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys. Man kan efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde opføre skilte og skiltepyloner med kun bagudvendt belysning (Coronabelysning), eller indvendig belysning af bogstaver og logoer. Dette kun når det ikke er til ulempe i forhold til omgivelserne.

Skiltebelysning skal ske fra en diskret og velafskærmet lyskilde opsat sammen med det skilt som belyses.

- 8.3 Der må opsættes facadeskiltning. Skilte skal fremstå som et arkitektonisk tilpasset element på bygningens facade. Skiltning skal være udformet enten som bogstaver sat direkte på facaden med en maksimal højde på 1 m, eller som et skilt på maksimalt 1,5 m i højden og 3 m i længden. Facadeskilte skal holdes inden for facadens afgrænsning.

Facadeskilte kan belyses som coronabelysning. Der må ikke etableres belysning af skilte eller facader i form af spots placeret på terræn.

- 8.4 Opklæbning af folie på hele fladen af butiksvinduer må ikke finde sted. Opklæbning af bogstaver og bomærke i op til en 1/4 af butiksvinduets glasfelt er dog tilladt. Der kan i forbindelse med f.eks. udsalg - maksimalt 3 uger i sammenhæng - opklæbes mindre skilte på butiksvinduer.
- 8.5 Der må ikke opsættes flagstænger, LED-skærme, rullende reklamer eller billboards i lokalplanområdet eller på bygningen.
- 8.6 Flagliner, bannere mv. må kun efter særlig tilladelse i hvert tilfælde opsættes på facader og over offentligt vejareal for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.
- 8.7 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter en forretnings ophør

## 9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Der skal ved den enkelt butiks indgang sikres min. 10 m<sup>2</sup> til et ankomstareal/torveareal.
- 9.2 Der udlægges grønt friareal i princippet som vist på kortbilag 3.



Langs Ringvejen udlægges et grønt bælte, der skal tilsåes med frøblanding af græsser og blomster. Der må placeres store sten inden for arealet.

Mod vest langs banen udlægges et friareal, der skal fremstå grønt og tilplantes med træer.

Der etableres et grønt friareal inde i lokalplanområdet, som optager terrænspring i form af en skråning. Skråningen skal tilsåes tilsvarende arealet langs Ringvejen.

- 9.3 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne friarealer som f.eks. regnbede, lavninge render mv.
- 9.4 Parkeringsarealer, veje og stier befæstes med fast underlag i form af asfalt, belægningssten eller fliser.
- 9.5 Parkeringsarealer og veje kan udformes, så disse kan fungere som areal til opstuvning af regnvand ved skybrud.

#### *Terrænregulering*

- 9.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 5,0 meter uden godkendelse fra Norddjurs Kommune. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer udover +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når Norddjurs Kommune vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.

I forbindelse med at udligne terrænspring øst-vest inden for lokalplanområdet kan der tillades terrænregulering over +/- 0,5 m

Terrænreguleringer må ikke foretages på en sådan måde, at det medfører barriereeffekter, som kan resultere i opstuvninger af vand på arealer uden for lokalplanområdet. Ændringer i terrænforholdene må ikke forværre konsekvenser af oversvømmelse i naboområdet i tilfælde af overfladisk tilstrømning eller afstrømning af vand fra skybrud eller stormflod. For at sikre, at naboejendomme ikke påføres gener ved håndteringen af vand, skal der etableres en 1 m bred bufferzone, uden om det areal, hvor terrænet hæves. Koten i bufferzonerne må ikke ændres i forhold til nuværende niveau ind mod nabogrunde. Der skal gennem området etableres en naturlig vandvej, som leder vandet steder hen, hvor det ikke medfører gener. Interne veje i området kan integreres i løsningen.

#### *Støjafskærmning*

- 9.7 Der kan opføres støjafskærmning, som vist på kortbilag 3. Støjafskærmningen kan begrønnes.
- 9.8 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbil-

anhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.

- 9.9 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.
- 9.10 Anlæg til opbevaring og håndtering af affald skal placeres i forbindelse med bygningerne og afskærmes.

### 10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen.
- 10.3 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan, samt i henhold til en meddelt spildevandstilladelse. Spildevand skal afledes til forsyningens spildevandsledning. Tag- og overfladevand skal ligeledes afledes til forsyningens afløbssystem, men skal forsinkes til en afledning, som svarer til 30 % befæstelse.

Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer samt vej- og parkeringsareal som anvist i §§ 9.3 og 9.5.

Så vidt det er muligt, skal regnvand og spildevand holdes adskilt på grunden som forberedelse til evt. kommende separat kloakering.

- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Vandcenter Djurs.
- 10.5 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg. Disse skal placeres som anvist i §7.4.
- 10.6 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, i en højde på maks. 4 m og/eller armaturer placeret på bygning, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af belysning skal det sikres, at der ikke opstår blændingsgener.

### 11.0 Servitutter

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen aflyser således ingen servitutter.

### *Oversigt over servitutter*

#### Matrikel 117, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 12.03.1920, Dok om vejbyrde, (XXV 44) Vedr. 116=nu 117 (Ej fundet i akt)

**Servitut nr. 002**, 23.02.1937, Dok om byggelinier mv  
Omhandler byggelinje langs Aarhusvej. 10 m fra vejens midtlinje, hvortil skal lægges højdepassagetillæg på 1,5 gange højdeforskellen plus 1 m.  
Påtaleret: Norddjurs Kommune

**Servitut nr. 003**, 12.06.1964, Dok om adgangsbe-  
grænsning mv  
Omhandler adgangsbe-  
grænsning pålagt i forbindelse med ekspropriation til Ringvejen.  
Påtaleret: Vejdirektoratet

**Servitut nr. 004**, 01.07.1993, Dok om tilslutningspligt til Grenå Varmeværk  
Omhandler pligt til tilslutning til Fjernvarmeforsyning fra Grenaa Varmeværk.  
Påtaleret: Norddjurs Kommune

**Servitut nr. 005**, 04.10.1996, Dok om byggelinier. Pr. forud for serv. og pantegæld. Vedr. 1 a, 27 a.  
Omhandler Byggelinje langs Ringvejen. 25 m fra vejmidten, hvortil skal lægges højdepassagetillæg på 2 gange højdeforskellen plus 1 m.  
Påtaleret: Vejdirektoratet

**Servitut nr. 006**, 17.04.1998, Dekl. ang. færdselsret, ret til skiltning, parkering, renholdelse mv Vedr. 119=nu 117  
Omhandler Aftale indgået mellem ejerne af matr.nr. 120 og 119. Matr.nr. 119 er sidenhen inddraget under matr.nr. 117, så servituten vedrører i dag matr.nr. 117 og 120. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 120 har ret til fri og uhindret færdsel over matr.nr. 117 til matr.nr. 117's ind- og udkørsel til Aarhusvej. Derudover bestemmelser om opsætning af skiltemast ren- og vedligeholdelse, parkering, samt om at matr.nr. 117 og 120 skal fremstå som en helhed. De gensidige forpligtigelser bortfalder, hvis der på matr.nr. 117 ikke længere drives restaurantsvirksomhed, eller der fra matr.nr. 120 ikke længere sælges olie- og motorprodukter.  
Påtaleret: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 117 og 120.

**Servitut nr. 007**, 28.07.1998, Dok. om fjernelsesdeklaration. Prt.forud for serv. og pantegæld.  
Fjernelsesdeklaration ifm. dispensation til opsætning

af et reklameskilt på matr.nr. 117 indenfor byggelinjen mod Ringvejen.

Påtaleret: Vejdirektoratet

Matrikel 120, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 23.02.1937, Dok om byggelinier mv  
Samme som servitut nr. 2 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 002**, 01.07.1993, Dok om tilslutningspligt til Grenå Varmeværk

Samme som servitut nr. 4 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 003**, 27.04.1998, Dekl. ang. parkering, renholdelse mv

Samme som servitut nr. 6 på matr.nr. 117

Matrikel 121, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 23.02.1937, Dok om byggelinier mv  
Samme som servitut nr. 2 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 002**, 13.11.1947, Dok om vej mv.  
Omhandler udlæg af i alt 3,7 m bred privat fællesvej i skellet mellem matr.nr. 122 og 123, således at matr. nr. 122 afgiver 1,4 m til vejen og matr.nr. 123 afgiver 2,3 m. Vejen skal tjene som "fælles privat adgangs- og tilkørselsvej fra Sønder Møllevej til matr.nr. 122, 123 og til cementstøber Petersens Lagerplads på matr.nr. 135b og må ikke benyttes af andre. Der vil blive opsat et led, som holdes lukket, undtagen når en af de berettigede færdes på vejen. Derudover bestemmelse om opsætning af en mur lang vejens nordside, så ejeren af matr.nr. 123 ikke generes af færdslen. Vejens vedligeholdelse påhviler ejeren af matr.nr. 122. *Servituten vedrører matr.nr. 122 og 123, men ikke matr.nr. 121.*

Påtaleret: Ejerne af matr.nr. 122 og 123

Matrikel 122, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 23.02.1937, Dok om byggelinier mv  
Samme som servitut nr. 2 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 002**, 13.11.1947, Dok om vej mv.

Samme som servitut nr. 2 på matr.nr. 121

Matrikel 135a, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 19.08.1931, Dok om færdselsret mv  
Omhandler udlæg af 6 alen bred privat fællesvej (Møllevangen) langs den oprindelige matr.nr. 1aa's østlige skel med vejret for ejere af matr.nr. 1dæ samt ejendomme, der er udstykket herfra. Der er tale om den private fællesvej Møllevangen, der i dag går over flere ejendomme og blandt forløber over matr.nr. 136a, 135b og 135a langs ejendommenes østlige skel.

Påtaleret: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 1dæ samt ejendomme, der er udstykket herfra.

#### Matrikel 135b, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 19.08.1931, Dok om færdselsret mv  
Samme som servitut nr. 1 på matr.nr. 135a

**Servitut nr. 002**, 1001.1964, Dok om færdselsret mv,  
vederlagsfri benyttelsesret mv  
(Ej fundet i akten)

**Servitut nr. 003**, 01.07.1993, Dok om tilslutningspligt til  
Grenå Varmeværk  
Samme som servitut nr. 4 på matr.nr. 117

#### Matrikel 136a, Grenaa Markjorder

**Servitut nr. 001**, 19.08.1931, Dok om færdselsret mv  
Samme som servitut nr. 1 på matr.nr. 135a

**Servitut nr. 002**, 23.02.1937, Dok om byggelinier mv  
Samme som servitut nr. 2 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 003**, 26.10.1938, Dok om færdselsret mv  
Omhandler vejret for matr.nr. 1eq til den private fælles-  
vej (Møllevangen) langs ejendommens østlige skel.  
Påtaleret: De til enhver tid værende ejere af matr.nr.  
1eq eller ejendomme, der er udstykket herfra.

**Servitut nr. 004**, 08.10.1941, Dok om færdselsret mv  
Omhandler vejret for matr.nr. 133 til den private fælles-  
vej (Møllevangen) langs ejendommens østlige skel.  
Påtaleret: De til enhver tid værende ejere af matr.nr.  
133 eller ejendomme, der er udstykket herfra.

**Servitut nr. 005**, 12.06.1964, Dok om adgangsbe-  
grænsning mv  
Samme som servitut nr. 3 på matr.nr. 117

**Servitut nr. 006**, 05.10.1965, Dok om benyttelse mv.  
Deklaration om, at det på matr.nr. 136a opførte trops-  
hus kan påbydes lukket  
Påtaleret: På Indenrigsministeriets vegne Grenå Byråd  
(Norddjurs Kommune)

**Servitut nr. 007**, 04.10.1996, Dok om byggelinier. Pr.  
forud for serv. og pantegæld. Vedr. 1 a, 27 a.  
Samme som servitut nr. 5 på matr.nr. 117

### 12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Anlæg indenfor det vejbyggelinjepålagte areal, er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden.
- 12.2 Afledningen af spildevand og regnvand kræver godkendelse af Norddjurs Kommune.
- 12.3 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra

Norrdjurs Kommune.

Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring og håndtering af regnvand, der skal forsinkes. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norrdjurs Kommune, ligesom evt. 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 indenfor lokalplanområdet eller i tilstødende områder i tilfælde af store nedbørsmængder. Sammen med afløbsprojekt skal der fremsendes en koteplan til godkendelse ved Norrdjurs Kommune.

### 13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

#### Note til § 13.1

Lokalplanen er tilknyttet en udbygningsaftale, som ses i lokalplanens bilag.

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norrdjurs Kommunes anvisninger.
- 13.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det sandsynliggøres, at den pågældende virksomhed kan overholde de gældende støjgrænser.
- 13.4 I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af en ny venstresvingsbane på Århusvej, støttepunkter i forbindelse med en ny vejadgang til centerområdet samt flytning af eksisterende vejadgang fra Århusvej og forlængelse af eksisterende venstresvingsbane. Anlægget på Århusvej vil sikre en tilfredsstillende afvikling af trafikken til og fra området. Trafikanlægget er en forudsætning for ibrugtagningstilladelsen til en dagligvarebutik.

### 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 indenfor 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 gen-

nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

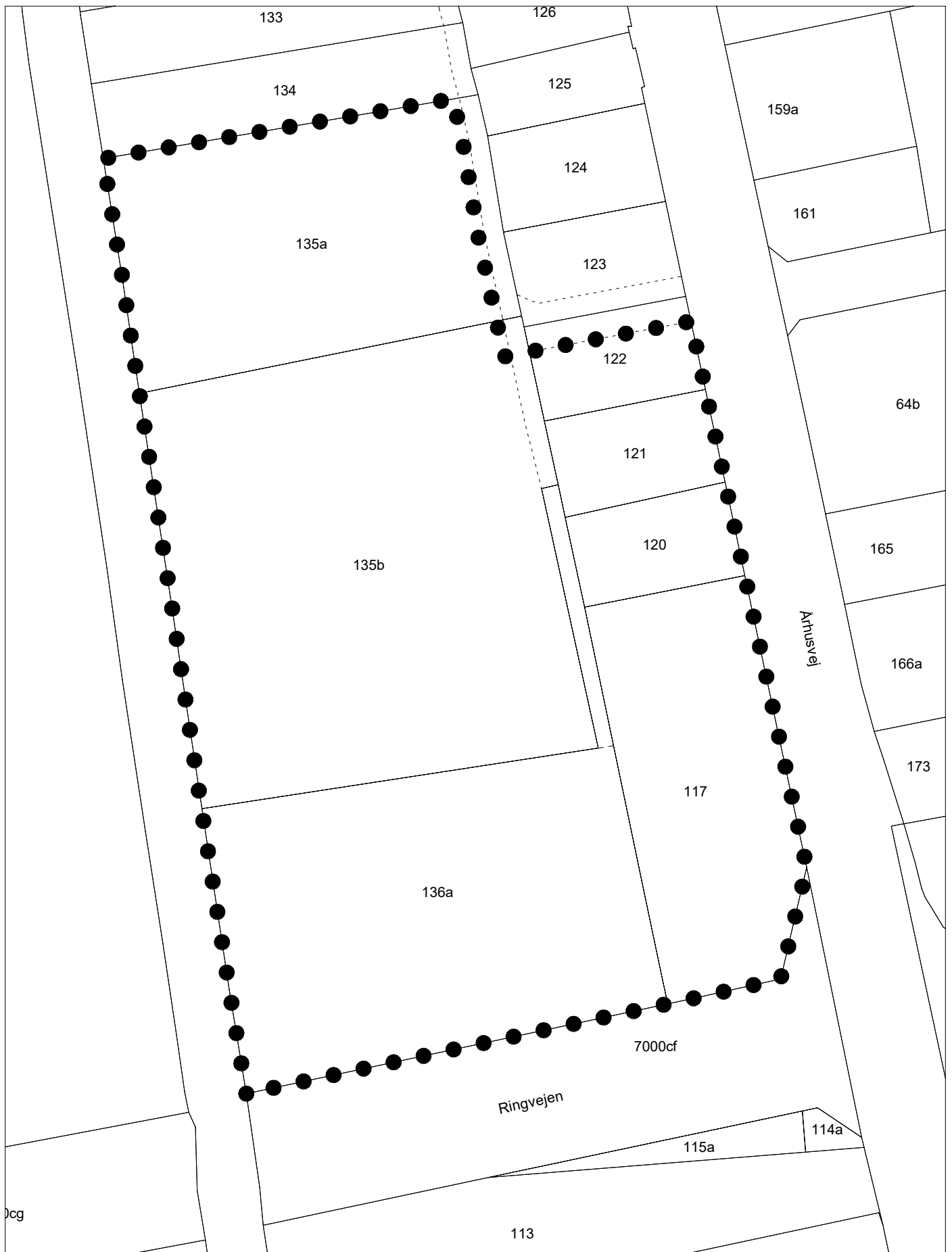
- 14.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som 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 110-707 Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den XX.XX.2022.
- 15.2 Lokalplan 110-707 Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX.XX.2022.

### **16.0 Offentlig bekendtgørelse**

- 16.1 Lokalplan 110-707 Lokalcenter ved Århusvej i Grenaa er offentligt bekendtgjort XX.XX.2022.

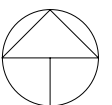


SIGNATURFORKLARING

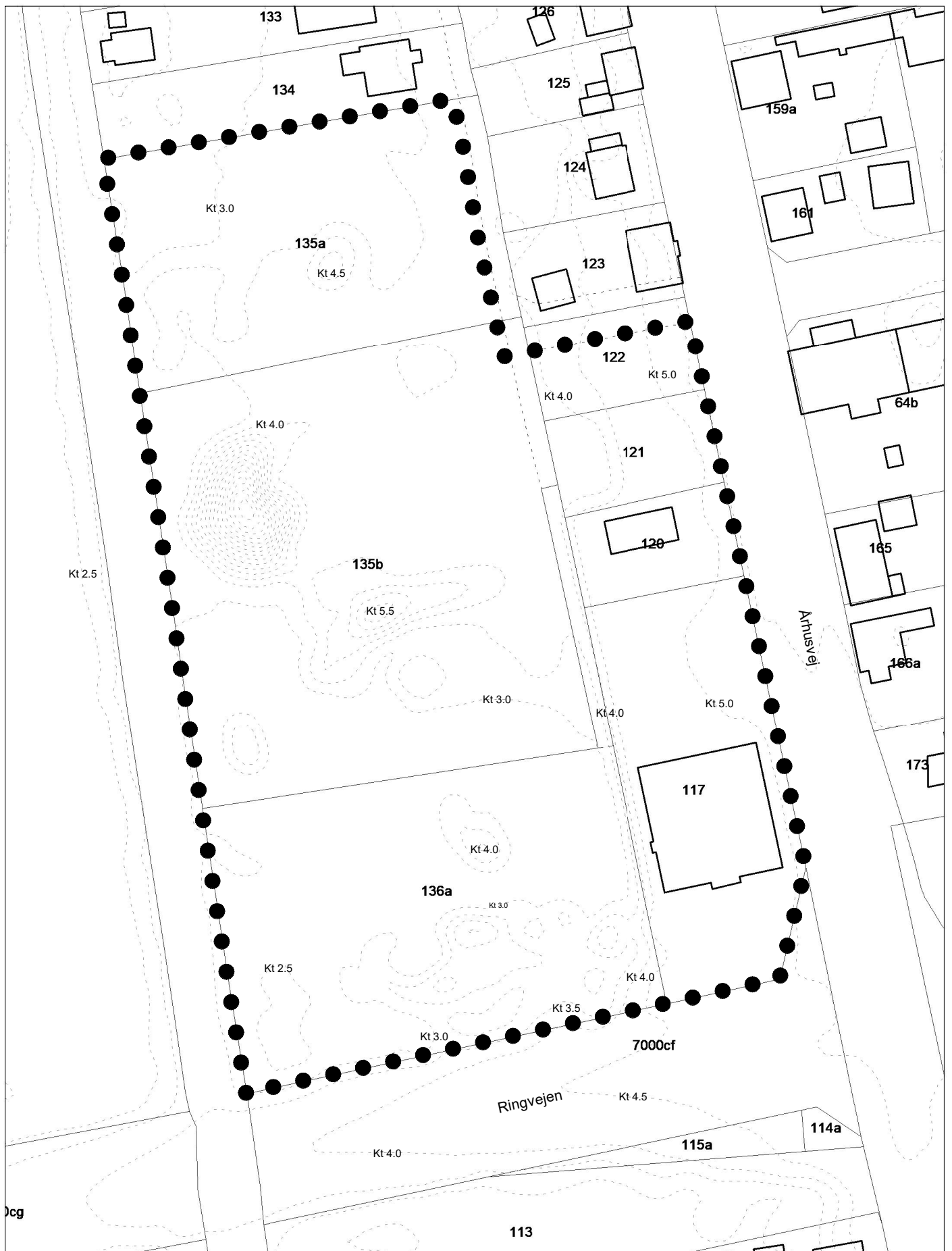
- ● ● Lokalplanafgrensning
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- 24135b Matrikelnr.

Kortbilag 1

Områdets afgrænsning  
Mål 1: 1.000



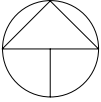


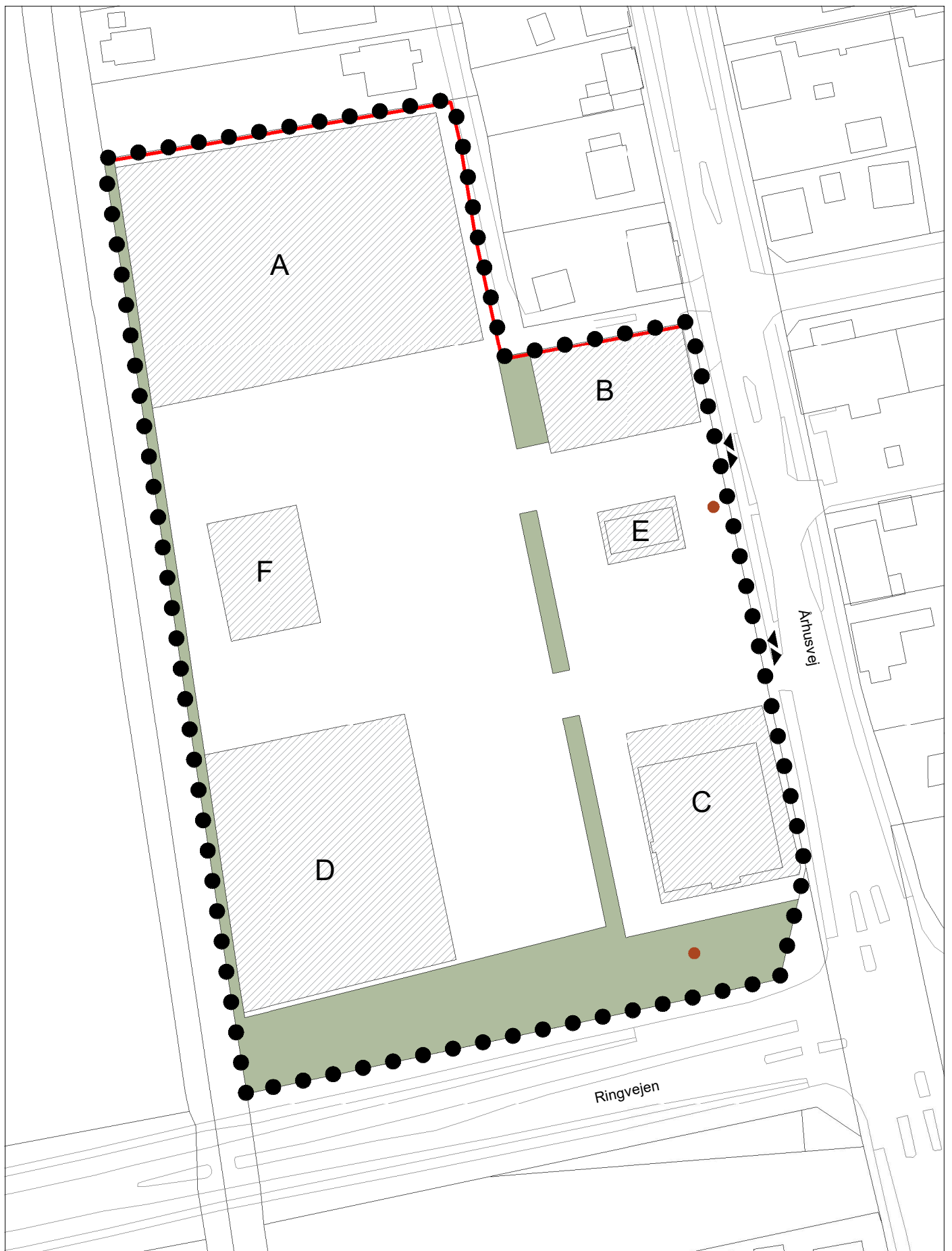


SIGNATURFORKLARING

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Eksist. bygninger
- - - Højdekurver
- Kt 3.0 Koter

**Kortbilag 2**  
 Eksisterende forhold  
 Mål 1: 1.000

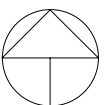




SIGNATURFORKLARING

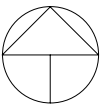
- |       |                         |   |                               |
|-------|-------------------------|---|-------------------------------|
| ● ● ● | Lokalplanafgrænsning    | ■ | Grønt fælles friareal         |
| —     | Eksist. bygninger       | — | Støjskærm                     |
| ▲ ▼   | Vejadgang               | ● | Principiel placering af pylon |
| ▨     | Byggefelt               |   |                               |
| □     | Vej- og parkeringsareal |   |                               |

**Kortbilag 3**  
Områdets udformning  
Mål 1: 1.000





**Kortbilag 4**  
Illustrationsplan  
Mål 1: 1.000



DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dødenkopf	Lys dødenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kølrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå Siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (\* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slamsfarve eller kaseinfarve.

Sådan Vadsby 04

*Udkast 06.05.2022*

## UDBYGNINGSAFTALE FOR NYT LOKALCENTER VED ÅRHUSVEJ I GRENAA

### 1. Indledning

Der er dags dato mellem:

#### **REMA Etablering A/S**

I det følgende nævnt "Ejeren" og

#### **Norrdjurs Kommune**

I det følgende nævnt "Norrdjurs Kommune"

(Ejeren og Norrdjurs Kommunen samlet benævnt "Parterne" og separat tillige en "Part")

indgået følgende udbygningsaftale ("Udbygningsaftalen"). Udbygningsaftalen indgås efter ansøgning fra Ejeren, dateret 3. marts 2020 samt mail dateret 6. maj 2022, i forbindelse med ejerens projekt på de af Ejeren ejendomme matr.nr 121, 122, 135a, 135b og 136a alle beliggende Grenaa Markjorder.

### 2. Udbygningsaftalens baggrund

- 2.1. Udbygningsaftalen er indgået i forbindelse med den påtænkte vedtagelse af forslag til lokalplan 110-707 for et nyt lokalcenter ved Århusvej i Grenaa.
- 2.2. Lokalplanen indeholder et samlet udkast til bebyggelsesplan for det nye centerområde og beskriver de nødvendige vejændringer af infrastrukturen, der skal sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling fra Århusvej til og fra centerområdet.
- 2.3. I forbindelse med ejerens ønsker om at etablere et nyt Lokalcenter er der mellem ejeren og Norrdjurs Kommune aftalt en række konkrete ændringer på Århusvej, der skal sikre en fortsat god trafikafvikling på Århusvej samtidig med, at der tilvejebringes en god vejbetjening af det nye centerområde.
- 2.4. Grundlaget for aftalen er Planlovens § 21b.

### 3. Udbygningsaftalens indhold

Udbygningsaftalen omfatter følgende anlæg, som er vist på bilag 1:

- 3.1. Flytning af eksisterende vejadgang fra Århusvej til McDonalds og forlængelse af venstresvingsbanen mod nord for at sikre ekstra opmarchplads ved venstresving, så den gennemkørende trafik ikke

oplever øget ventetid. Den forlængede svingbane afsluttes med et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere til McDonalds.

- 3.2. Etablering af ny venstresvingbane til ny vejadgang til centerområdet fra Århusvej. Den nødvendige plads til venstresvingbanen tilvejebringes ved inddragelse skillerabatterne i begge vejsider på Århusvej til kørebaneareal, som det er sket længere mod nord. Mellem den ny venstresvingbane og den eksisterende svingbane ved Fuglevænget etableres et nyt krydsningspunkt på Århusvej til fodgængere, der skal på tværs af Århusvej til det ny centerområde.

#### **4. Ejerens projektering og anlæg**

- 4.1. Ejeren forpligtiger sig til at etablere de i afsnit 3 nævnte anlæg i overensstemmelse med den viste skitse og lokalplanens bestemmelser for det fremtidige byggeri og anlæg i centerområdet. Anlæggene skal udføres i god håndværksmæssig kvalitet, der kan godkendes af Norddjurs Kommune jf. pkt 6.1 og afsluttes pænt og ordentligt i forhold til eksisterende tilstødende anlæg.
- 4.2. Ejeren forpligtiger sig til at udføre arbejdet og anvende materialer i samme kvalitet, som det er på de omkringliggende arealer. Ejeren afholder alle udgifter til etablering af anlæggene, herunder også udgifter til projektering og andre udgifter forbundet med etablering af anlæggene.
- 4.3. Anlæggene skal være færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommune, inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til den nye bebyggelse i lokalcenteret.
- 4.4. De under pkt. 3 beskrevne anlæg skal udføres efter Norddjurs Kommunes retningslinjer for nye vejprojekter.
- 4.5. Norddjurs Kommune skal som vejmyndighed godkende detailprojekt inkl. ny adgangstilladelse og gravetilladelse inden udførelse.
- 4.6. Ejeren er forpligtet til at betale de faktiske omkostninger til anlægsarbejdet, selvom de faktiske omkostninger måtte overstige det skønnede beløb anført i udbygningsaftalen afsnit 5.
- 4.7. Udgifter forbundet med Norddjurs Kommunes tilsyn og myndighedsopgaver er Ejerne uvedkommende.

#### **5. Deponering og garantistillelse**

- 5.1. De samlede anlægsudgifter til de i punkt 3 nævnte anlæg er anslået til i alt 550.000 kr.
- 5.2. Inden der fremsendes indstilling til byrådet om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 110-707, skal Ejeren stille sikkerhed for opfyldelse af sine forpligtigelser i henhold til pkt. 3 i denne udbygningsaftale i form af anfordringsgaranti fra anerkendt pengeinstitut.
- 5.3. Sikkerheden stilles i form af en kontant deponering, på DKK 550.000 (skriver danske kroner fem hundrede og halvtreds tusinde), på en konto hos Norddjurs Kommunen eller en konto hos Ejeren oprettet til fordel for Kommunen. Der udestår mellem Parterne en afklaring af håndteringen af eventuelle negative renter på kontoen.
- 5.4. Indeståendet på kontoen tilbagebetales/frigives til Ejeren, når anlæggene, som beskrevet i pkt. 3, er færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommune med fradrag af et garantibeløb. Garantibeløbet

nedskrives og frigives efter 1 og 5 års gennemgangen. Størrelsen på garantibeløbet aftales parterne imellem.

## **6. Overtagelse af infrastrukturanlægget**

- 6.1. Når det samlede anlæg er færdigetableret og godkendt af Norddjurs Kommunen, overtager Norddjurs Kommune vederlagsfrit anlæggene, der er beliggende på offentlig vej.
- 6.2. Norddjurs kommune forestår herefter drift og vedligeholdelse af anlægget, for den del af anlægget, der er er beliggende inden for det offentlige vejareal.

## **7. Betingelser**

- 7.1. Nærværende udbygningsaftale er for begge parter betinget af, at aftalen vedtages i uændret form af Norddjurs Byråd og at det tilhørende lokalplanforslag godkendes af Byrådet uden væsentlige ændringer. Ved væsentlige ændringer forstås bl.a. enhver ændring af områdets anvendelse, fordeling mellem anvendelsestyper og bebyggelsesprocent.
- 7.2. Såfremt betingelsen i punkt 7.1 ikke opfyldes, og der ikke indgås anden aftale mellem Parterne, bortfalder Udbygningsaftalen uden yderligere varsel og uden at Parterne i den forbindelse kan fremsætte krav mod hinanden. Kommunen er pligtig til straks at returnere deponerede beløb jf. pkt. 4. Returnering skal ske til Ejeren eller til den, som eventuelle rettigheder måtte være transporteret til jf. pkt. 8.1.

## **8 Overdragelse af rettigheder i henhold til aftalen**

- 8.1. Såfremt ejeren overdrager hele eller dele af arealet til trediepart, er Ejeren efter forudgående koordinering med Norddjurs Kommune forpligtiget til at sikre, at den fremtidige erhverver af hele eller dele af arealet i fornødent omfang tiltræder nærværende Udbygningsaftale. Ejeren kan også vælge selv at beholde forpligtelserne i henhold til Udbygningsaftalen på trods af hel eller delvis overdragelse af arealet.

## **9. Klage/søgsmål**

- 9.1. Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan nr. 100 og træffer klageinstansen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem Parterne.
- 9.2. Træffer klagemyndigheden/domstolen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandling mellem parterne, idet aftalen kun kan ophæves helt eller delvist af en Part, såfremt der foreligger ændring eller ændringer af planen, som er væsentlige for den pågældende part.

## **10. Værneting**

- 10.1. Parterne er forpligtet til at søge enhver konflikt løst ved forhandling.

10.2. Såfremt Parternes tvist ikke kan løses ved forhandling, skal tvisten afgøres ved voldgift i henhold til voldgiftlovens regler. Voldgiften skal finde sted i Norddjurs. Voldgiften træffer samtidig afgørelse om sagens omkostninger. Voldgiften gælder ikke for forhold, der vedrører myndighedstilladelser og -godkendelser.

## **11. Diverse**

11.1. Aftalen udarbejdes i 2 eksemplarer, hvoraf hver part modtager et eksemplar.

11.2. Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelse af aftalen.

## **12. Offentliggørelse**

12.1. Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

### **Underskrift**

Udbygningsaftalen er underskrevet af Parterne i to (2) originale eksemplarer, hvoraf hver Part har modtaget et eksemplar.

Dato:

For Ejeren: REMA Etablering A/S

---

Jan K Poulsen

Dato:

For Norddjurs Kommune

---

Henrik Bjerring Poulsen



**Bilag 1:** Skitseprojektet af de vejanlæg, der er omfattet af udbygningsaftalen § 3.

