

Forslag til

Lokalplan 102-707

Det gamle kapel ved Grenaa
Sundhedshus

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.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens område	6
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	11
Landsplandirektiv	11
Planlægning af kystområderne	11
Naturbeskyttelsesloven	11
Habitatdirektivet	11
Bygningsfredningsloven	11
Museumsloven	11
Jordforureningsloven	11
Støjforhold	12
Drikkevandsinteresser -OSD	12
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	12
Lokalplanforhold	12
Teknisk forsyning	12
Klimatilpasning	13
Miljøvurdering	14
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3.0 Områdets anvendelse	16
4.0 Udstykning	16
5.0 Veje, stier og parkering	17
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	20
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	20
10.0 Servitutter	20
11.0 Øvrige tilladelser	21
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse og anvendelse	21
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	21
15.0 Vedtagelsespåtegning	22
16.0 Offentlig bekendtgørelse	22
Kortbilag 1, områdets afgrænsning	24
Kortbilag 2, områdets udformning	25
Kortbilag 3, strømningsveje, lavninge og højdekurver	26
Bilag 4 Jordfarveskala	27

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen ønsker med denne lokalplan at bevare og omdanne det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus.

Kapellet skal bevares da det udgør en markant del af bygningskomplekset - Grenaa Sundhedshus. Kapellet er med til at fortælle historien om Grenaa Sundhedshus, som er et tidstypisk sygehusbyggeri fra 1920'erne. Som et regionalt sygehus var det nødvendigt at have kapellet integreret i bygningskomplekset. Det er tegnet af arkitekten Rudolf Frimodt Clausen og opført i 1922, som de andre røde teglstensbygninger ved Grenaa Sundhedshus. Det er i dag taget ud af drift.

Kapellets hovedbygning er opført i røde teglsten og rødt tegltag. Kapellet er meget karakteristisk i sin udsmykning med detaljer i gesimsen og lodrette skulpturelle søjler.



Hovedindgangen til kapellet, udsmykket med gesims og symmetriske detaljer ved den originale trædør



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DDO © HEXAGON

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 800m², og er en del af matr.nr. 3d, Grenaa Markjorder. Området afgrænses mod nord og vest af eksisterende boliger på Kløvervang og Gyvelbakken, og mod syd og øst af det eksisterende Grenaa Sundhedshus på Sygehusvej. Arealet ligger i byzone.

Eksisterende forhold

I lokalplanområdet findes der udover kapellet, en tilbygning på den østlige side af hovedbygningen, som har været brugt til indgang, mod nord et redskabsskur, der er søgt nedrevet, et højere skærmende træstakit der afgrænser lokalplanområdet mod syd og vest. Sidst er der et mindre buskads som afgrænser området mod parkeringspladsen og gangstien mod øst.

Kapellets arkitektoniske udtryk og bevaringsværdi

Bevaring og omdannelse

Kapellet er optaget som bevaringsværdig i Grenaa Kommuneatlas, hvor den er tildelt en høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3) i henhold til bygningsrapporten fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Kapellet er karakteriseret ved præcise proportionerede, enkle og sluttede grundformer, samtidig med at der er en klar sammenhæng mellem udseende og materialevalg. Den kvadratiske form understøtter enkeltheden i byggeriet og tilbygningerne har underordnet sig kapellets hovedform.

Murværk

Det blanke murværk er med til at give kapellet sin soliditet samtidig med at den følger den gamle danske byggetradition. Skal murværket renoveres skal teglstenene enten udskiftes eller ommures med enten genbrugssten eller nye sten, der er så tæt på de eksisterende i farve og overflade som muligt. Moderne maskinsten med helt glatte og lukkede overflader fandtes endnu ikke på opførelsestidspunktet, og skal derfor undgås. Ligeledes bør facaden ikke pudses eller males, da de mange og velbearbejdede detaljer i murværket vil forringes.

Facader

Facadeudtrykket er taktfast med gennemgående lodrette og symmetriske linjer, og med en markering af hovedindgangen. Hovedindgangen er det mest dekorerede element på facaden, og skal forblive fremhævet i fremtiden.

Om- og tilbygninger

Hvis der skal bygges om, er det vigtigt at forblive tro mod kapellets hovedform. Større tilbygninger må generelt frarådes. Skal der laves en tilbygning, skal den underordne sig kapellets hovedbygning.

Vinduer

Vinduer og døre skal placeres taktfast, for at bygningen kan have et regelmæssigt og roligt udtryk. Symmetri er godt, men ikke altafgørende, hvis symmetrien går ud over bygningens rolige udtryk og dens funktioner. Det er desuden vigtigt, at åbningerne har den rette størrelse i forhold til facaden. Skal vinduerne udskiftes skal de nye vinduer og rudeformater så tæt på de oprindelige så muligt, så de passer til de oprindelige vinduesåbninger. Moderne fabriksvinduer med to-lagsruder frarådes, da både sprosser og rammer bliver for markante. Det anbefales i stedet at vælge vinduer med koblede rammer i stedet for en forsatsramme. Et koblet vindue har to rammer

tæt på hinanden, hvor den yderste ramme har enkeltlagsglas og den inderste kan være monteret med en to-lagsrude eller et enkeltlags energiglas.

Over vinduerne skal de vandret lige helstensstik så vidt muligt bevares, og videreføres til en eventuel tilbygning.

Ruderne i vinduerne skal være lige store. Ved flere etager skal vinduesbredden og murpillerne mellem vinduerne være gennemgående.

Der kan således godt være fem ruder høje vinduer i stueetagen, men kun tre ruder høje i tagetagens vinduer/kviste, som vist på eksemplet nedenfor.

Ved at respektere kapellets oprindelige arkitektur og ved at bevare bygningsdetaljerne, bevares kapellets særkende.



Eksempel på en koblet ramme, fra bygningsbevaring.dk



Eksempel på en inddelt facade med velproportionerede åbninger i facaden. Billede fra bevaringsguide for Bedre byggeskik.



Eksempel på facade med åbninger, der har samme bredde, gennemgående murpiller (murstykket mellem åbningerne, lodret og vandret) og ens rudeformat. Stueetagens vinduer og hoveddør er træ ruder høje, og frontkvistens vinduer er to ruder høje. Billede fra Bevaringsguide for Bedre byggeskik.



Tilbygning mod øst, der har været brugt til indgang, da kapellet var i funktion



Nogle af de andre oprindelige bygninger fra sygehuskomplekset, uden for lokalplanområdet



Tilbygning mod Nord, der har været brugt som redskabsrum, der nu er søgt nedrevet



Buskads og gangsti mod Øst



Træstakit mod syd



Træstakit mod vest



Kapellets sydgavl der er karakteriseret ved præcise proportionerede, enkle og sluttede grundformer



Hovedindgangens lodrette og symmetriske linjer



Detalje af tagets udhæng der er underklædt med brædder, samt Grat- og rygsten der ligger i mørtel efter den danske håndværkstradition



Belysning over hovedindgangen, tilpasset kapellets arkitektur



Småsproset vindue med vandret lige helstensstik



Hoveddør

Taget	Taget er todelt, hvor hældningen er stejlere foroven end for-neden. Tagudhænget er underklædt med brædder, malet i en tidstypisk brun nuance. Det røde tegltag er et af den danske bygningskulturs mest markante kendetegn, og har været brugt som tagdækning gennem flere århundreder. Taget på hovedbygningen skal forblive som eksisterende konstruktion, hvor det dybe svej i teglstenene skal bevares.
Tagkviste	Skal der i fremtiden placeres tagkviste på bebyggelsen, skal det harmonere med kapellets hovedbygning, dvs. at kvisten har den rette proportion og konstruktion, hvor form og materiale udgøre en helhed sammen med resten af bygningens ydervægge og tagbeklædning.

Oprindelig funktion fortsat aflæselig

Lokalplanen skal sikre en fastholdelse af kapellets oprindelige udtryk, så fortællingen om dens oprindelige funktion stadig kan aflæses. Kapellets form og udtryk skal bevares og renoveres, mens indgangen mod øst, kan nedrives, udvides og laves om, så det tilpasses den gamle bygningsdel.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at bevare sundhedshusets oprindelige kapel til andre formål. Derudover muliggør lokalplanen at der kan opføres en tilbygning i forbindelse med kapellet.

Lokalplanområdet vil fremstå som en naturlig fortsættelse af det omkringliggende sundhedshus.

Anvendelse

Kommunalbestyrelsen kan efter konkret vurdering tillade en anvendelse, der vil kunne indrettes med respekt for kapellets arkitektur og omgivelser - et eksempel kunne være en udstilling om Grenaa Sundhedshus historie.

Udstykning

Udstykninger må ske i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

Bebyggelse

Der kan opføres bebyggelse i op til 1,5 etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end kapellets tagryg.

En renovering eller ombygning af kapellet giver mulighed for at bevare kapellet og for at give offentlig adgang til bygningen. Lokalplanen sørger for at respektere kapellets arkitektur ved at have bevarende bestemmelser om kapellets udformning og detaljer.

Veje

Området vejbetjenes fra Kløvervangen med adgang til Sygehusvej og tilhørende parkering.

Fællesarealer

Der udlægges et fælles areal, foran kapellet som skal friholdes for byggeri, så kapellets hovedindgang får en central plads med indkig.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen, og vil derfor ikke påvirke kystområderne.

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.

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.

Bygningen er registreret med høj bevaringsværdi, og med nærværende lokalplan vil kapellet blive bevaret i videst muligt omfang.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalsk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Forekommer der under bygge- og anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

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

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

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

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer.

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

Drikkevandsinteresser

Området er udpeget som område med drikkevands interesser.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2D3 i Kommuneplanens hovedstruktur.

Området er udlagt til offentlige formål og med følgende rammer for lokalplanlægning:

Plannummer: 2D7, Det gamle kapel

Anvendelse: område til offentlige formål

Specifikke anvendelser: område til offentlige formål, kontor og serviceerhverv.

Særlig bestemmelse: Anvendelsen må ikke være til gene for sygehuset eller de omkringliggende boliger.

Bebyggelsesprocent: 40% for det enkelte jordstykke

Max. antal etager: 1,5

Det er en forudsætning for nærværende lokalplans endelige vedtagelse, at Kommuneplanen 2021 bliver godkendt af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanforhold

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

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er fælleskloakeret med planlagt separatkloak. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer kan fremover afledes til regnvandskloak eller evt. håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som regnbede og faskiner.

Vand

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

Varme

Lokalplanen forsynes fra Grenaa Varmeværk.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser af havvand

Lokalplanområdets eksisterende terræn er i kote 17. området er derfor ikke berørt af klimatilpasning i forhold til oversvømmelse af havvand og dermed heller ikke oversvømmelser i forbindelse med stormfloder. Der er derfor heller ikke krav om den ellers anbefalede sokkelkote på 3 meter.

Oversvømmelser fra overfladevand

Kortudsnit af kommuneplanrammerne



Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidige beskyttelse eller permanente løsninger.

Lavninger og Strømningsveje omkring lokalplanområdet kan ses i kortbilg 3.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norrdjurs 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.

Norrdjurs 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 102-707 for det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus

Områdets størrelse er ca. 800m².

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, den bevaringsværdige bygning kapellet, bevares og ombygges med respekt for den eksisterede arkitektur og byggeskik, og indpasse sig det historiske miljø omkring Grenaa Sundhedshus.
- 1.2 at sikre, en ny anvendelse til den på bilag 2 viste bevarede bygning, kapellet.
- 1.3 at sikre, forarealet i delområde 2, friholdes for byggeri.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 3d Grenaa Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området opdeles i 2 delområder med en afgrænsning som vist på kortbilag 2.

Delområde 1

- 3.2 Der må kun opføres og indrettes bebyggelse med anvendelse, der efter Kommunalbestyrelsens konkrete vurdering kan etableres med respekt for kapellets arkitektur og omgivelser, såsom område til offentlige formål, kontor og serviceerhverv.

Delområde 2

Området skal anvendes til forareal, og må ikke bebygges.

- 3.3 Det er ikke muligt at anvende ny eller eksisterende bebyggelse til boligformål.

4.0 Udstykning

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

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Kløvervang, som angivet på kortbilag 2.
- 5.2 Vejmyndigheden skal godkende linjeføring og udformning af interne veje.

Parkering

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

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for lokalplanområdet.
- 6.2 Bebyggelsen må højst opføres i 1,5 etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end kapellets tagryg.
- 6.4 Der er udlagt et byggefelt, hvori bebyggelse skal holde sig inden for.
- 6.5 Delområde 2, der er udlagt til forareal, skal friholdes for bebyggelse.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der må ikke opsættes skilte på bygninger indenfor lokalplanområdet, med undtagelse af almindeligt navne- og nummerskilt.
- 7.2 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.

Bestemmelser til bevaringsværdig bygning, kapellet, som vist på kortbilag 2.

- 7.3 Bevaringsværdig bygning, kapellet, som vist på kortbilag 2, må kun ændres eller ombygges udvendigt med tilfaldelse fra Norrdjurs Kommune i hvert enkelt tilfælde. Herunder ændring eller udskiftning af materialer, farver, vinduer, døre, bygningsdele, bygningsdetaljer, etc.

Facader

- 7.4 Murværk i bevaringsværdig bygning skal bevares som rød tegl.
- 7.5 Den murede gesims skal fremstå i blank murværk, ligesom resten af facaden.
- 7.6 Facadeudtrykket skal fremstå roligt med en gentagelse af vinduesformaterne.

7.7 Murværkdetaljer skal bevares og må kun ombygges efter Norddjurs Kommunes tilladelse.
Skal murværket renoveres skal teglstenene enten udskiftes eller ommures med enten genbrugssten eller nye sten, der er som eksisterende i farve og overflade.
Moderne maskinsten med helt glatte og lukkede overflader, må ikke anvendes.

7.8 Skal en åbning flyttes skal de murede detaljer gentages.
Stik over vindues- og døråbninger skal bevares og genskabes.

Taget

7.9 Taget på kapellet skal forblive som eksisterende konstruktion.

7.10 Tage må kun dækkes med røde vingetegl af ufarvet, brændt ler uden glasering. Vingetegl skal følge gammel dansk model, og skal enten opføres i tegl eller beton.

7.11 Grat- og rygsten skal ligges i mørtel for at følge og bevare den danske håndværkstradition, som blev brugt til det oprindelige tag på kapellets hovedbygning.

7.12 Udhænget skal være underklædt med brædder og kan være malet i en tidstypisk brun nuance.

7.13 Tagrender og nedløbsrør skal være i zink, for at bevare og gendanne det oprindelige udtryk. De må ikke opføres i plastmaterialer.

Vinduer, døre og kviste

7.14 Vinduer og døre skal i proportioner og udførelse fremstå som de oprindelige (da kapellet blev opført), og skal som type udformes i overenstemmelse med kapellets alder og proportioner. I lokalplanens redegørelse findes anvisning på bestemmelser for vinduer og døres udformning.

7.15 Vinduer og døre skal placeres i facaden i en jævn og taktfast inddeling.

7.16 For hver etage skal vinduer placeres i samme højde, og være lige store.

7.17 Hovedindgang med den detaljerede hoveddør skal bevares og forblive fremhævet i fremtiden.

7.18 Skal der nye døråbninger i bebyggelsen, skal de harmonere med vinduesformaterne.

7.19 Etablering af tagkviste skal tjene et begrundet formål. Tagkviste kan placeres i den nederste tagflade, og skal placeres symmetrisk på tagfladen. Er der mere end en kvist, skal de placeres så de flugter med vinduerne nedenfor. Tagkviste skal tilpasses vinduernes formater.

7.20 Flunkerne (siderne) på tagkvisten skal være murede, be-

klædt med træ eller zink.

Bestemmelser til ny bebyggelse og tilbygninger indenfor lokalplanområdet

- 7.21 Ny bebyggelse og tilbygninger må ikke overstige 1,5 etage, og tagryg på ny bebyggelse og tilbygninger må ikke være højere end kapellets tagryg. Tilbygningen skal underordne sig både i størrelse og proportioner.
- 7.22 Ny bebyggelse og tilbygninger skal tage hensyn til kapellets oprindelige detaljeløsninger, som f.eks. sokkel, gesims, og facadedetaljer.
- 7.23 Ny bebyggelse og tilbygninger skal ved sin udformning, materiale- og farvesammensætning fremstå med et ensartet helhedsudtryk. Der skal opnås en ensartethed og harmonisk sammenhæng i det samlede byggeri set som helhed med det bevarende kapel i centrum.
- 7.24 Sekundære bygninger, herunder indhegnede arealer til f.eks. oplagring, skal i placering, udformning, farver og materialer fremtræde som integrerede dele af hovedbygningen.
- 7.25 Ny bebyggelse og tilbygninger skal til enhver tid godkendes af Norddjurs Kommune.

Facader

- 7.26 Facader kan udføres i andre materialer end kapellet, såfremt de harmonerer med kapellets arkitektoniske udtryk, og skal følge principperne i den klassiske jordfarveskala.

Jordfarveskalaen kan ses i bilag 4.

Materialevalg skal godkendes af Norddjurs Kommune.

Taget

- 7.27 Der må ikke anvendes materialer der efterligner tegl. Andre materialer kan anvendes efter tilladelse fra Norddjurs Kommune.
- 7.28 Tagrender og nedløbsrør skal være i zink. De må ikke opføres i plastmaterialer.

Vinduer, døre og kviste

- 7.29 Vinduer og døre skal placeres i facaden i en jævn og taktfast inddeling. For hver etage skal vinduer placeres i samme højde, og være lige store.
- 7.30 Nye døråbninger i bebyggelsen, skal harmonere med vinduerne og have samme bredde som vinduesformaterne.
- 7.31 Døre og vinduer må ikke udføres i plastmateriale.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår ordentligt og i en helhed.
- 8.2 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygningerne.
- 8.3 Det udlagte forareal, delområde 2, må ikke anvendes til parkering, manøvreareal, oplag, reklamering, affaldspladser og lignende.
- 8.4 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.5 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Norddjurs Kommune.
Eksisterende terrænniveau ved naboskel skal bibeholdes indtil 0,5 m fra skellet.

9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 9.2 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen.
- 9.3 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige.
- 9.4 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan
- 9.5 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller håndteres lokalt. Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.
- 9.6 Der ikke må opsættes solceller og solfangere på den bevaringsværdige bygning. De kan etableres på nybyggeri hvis de integreres i bygningernes arkitektoniske udtryk.
- 9.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.

10.0 Servitutter

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

11.0 Øvrige tilladelser

- 11.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.
Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring og håndtering af regnvand. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs 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.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse og anvendelse

- 12.1 Ny bebyggelse og anvendelse må ikke tages i brug før tilhørende veje og parkeringspladser er anlagt.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

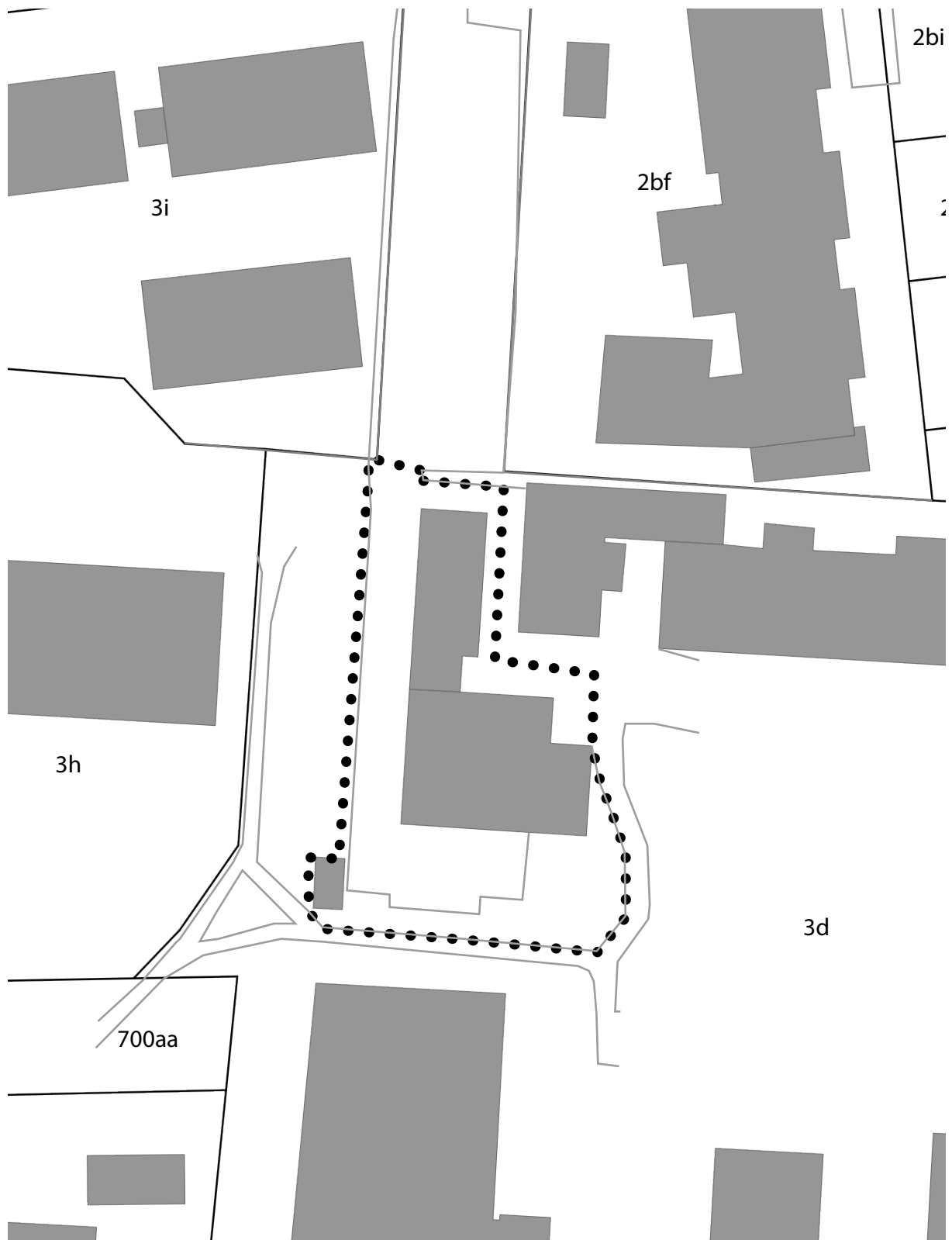
- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af 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 gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.3 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 lovlige 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 over

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 102-707 det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse **den 14. september 2021.**
- 14.2 Lokalplan 102-707 det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse **den xx. xx 2021.**


15.0 Offentlig bekendtgørelse

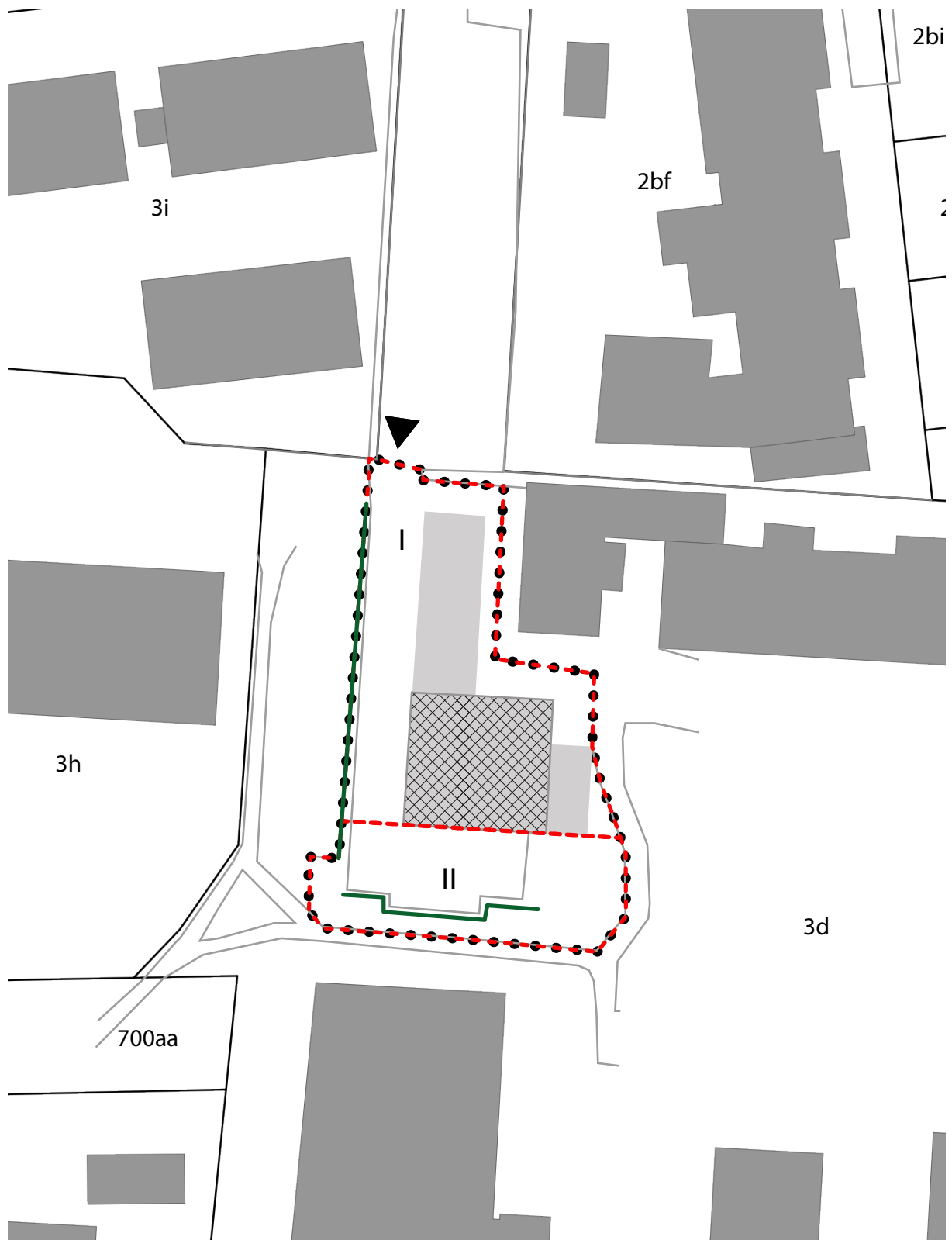
- 15.1 Lokalplan 102-707 det gamle kapel ved Grenaa Sundhedshus **er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2021.**



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Bygninger fra GeoDanmark
- Vejkanter


Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:500

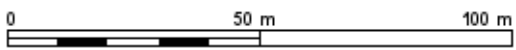
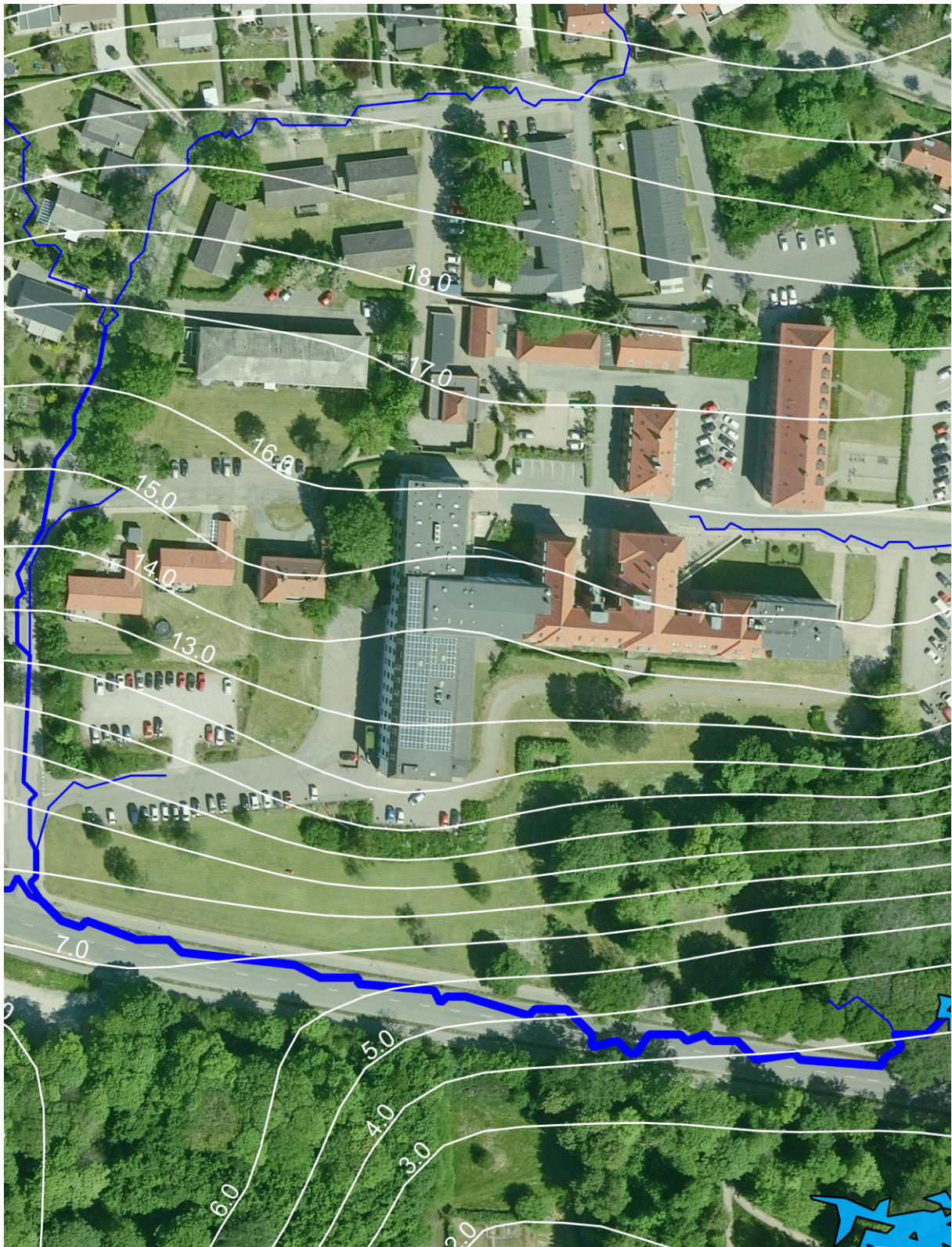




- Lokalplangrænse
- Delområder
- Matrikelskel
- Bygninger fra GeoDanmark
- Byggefelt
- ▨ Bevaringsværdi bygning
- Eksisterende hegn
- Vejkanter
- ▲ Vejadgang

Kortbilag 2
 Områdets udformning
 Mål 1:500





©S tyrelsen for D ataforsyning og Effektivisering, DDO© HEXAGON

Kortbilag 3
 Strømningsveje, lav-
 ninger og højdekurver



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	Kønrøg (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 kalk vand
 (* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver.
 Endvidere som farver på træ i linolie, slambfarve eller
 Kaseinfarve.

Bilag 4
 Jordfarveskala

