

GRENAA KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 77

MED KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 10

FOR POSTHUSKARRÈEN

Lokalplan for et område til centerformål beliggende i karréen afgrænset af Kannekegade, Stationsvej, jernbanen og Søndergade i den centrale del af Grenaa by.

Lokalplanen er udarbejdet i efteråret 1987.



INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

SIDE

Kort beskrivelse af lokalplanområdet	1
Kort beskrivelse af lokalplanens indhold	1
Lokalplanens forhold til anden planlægning, herunder tillæg nr. 10 til kommuneplan for Grenaa Kommune 1980-91	3
Kort beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	8
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	9
3.0 Områdets anvendelse	9
4.0 Udstykning	10
5.0 Vej- og stiforhold samt parkering	10
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bevaring af bebyggelse	12
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
9.0 Bevaring af træer og belægninger	14
10.0 Hegning	14
11.0 Ubebyggede arealer	14
12.0 Lednings- og antenneanlæg, belysning, elskabe m.v.	15
13.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
14.0 Servitutter	15
15.0 Eksisterende lokalplan	16
16.0 Tilladelser fra andre myndigheder	16
17.0 Vedtagelsespåtegning	17

LOKALPLANENS BILAG

Redegørelse for bebyggelsestætheden

Bilag nr. A

Administrativ praksis ved behandling af sager angående ændringer af facader m.v. inden for bevaringsområdet i Grenaa bymidte

Bilag nr. B

LOKALPLANENS KORTBILAG

Lokalplanområdets afgrænsning

Kortbilag nr. 1

Lokalplanområdets udformning, byggefelter, stigennemgange m.v.

Kortbilag nr. 2

Illustrationsplan

Kortbilag nr. 3

Kort over nuværende forhold

Kortbilag nr. 4

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanen omfatter karréen afgrænset af gaderne Søndergade, Stationsvej og af jernbanen og Kannikegade. Bebyggelsen består overvejende af randbebyggelse i 1½ etage med enkelte ejendomme i 3 etager. Størstedelen af lokalplanområdet ligger på de arealer, hvor tidligere farvergården og farverens toft lå. Ejendommen Søndergade 11, som er en meget karakteristisk bindingsværksbygning, udgør den sydligste del af farvergården. Den nuværende bygning er i 1831 nyopført af farver T.F. Johansen.

Oprindeligt var det blot et smalt stræde, Kannikestræde, der udgjorde den nordlige afgrænsning af denne karré. I forbindelse med en regulering af gadeforløbet nedrev man i 60'erne ejendommene ud mod hjørnet Søndergade - Kannikegade, således at der i dag fremstår en slags torv foran Djurslands Museum, omend torvets afgrænsning er noget udflydende, da der mangler en klar definition af sydsiden.

Karréen rummer i dag en bebyggelse med 3 større virksomheder, møbelbutik og dagligvarebutik, samt Posthuset. Herudover er der en del mindre erhverv. Der er i dag registreret ialt 15 boliger i området.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens grundlæggende intention er at sikre, at karréen anvendes til centerformål samtidig med, at købstadsmiljøet bevares. Dette sker dels ved bestemmelser om bevaring af bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi og dels ved at sikre, at ny bebyggelse ved sin udformning og indpasning tilpasses købstadsmiljøet.

Lokalplanen giver retningslinier for fremtidige byggemuligheder under hensyntagen til karréens udnyttelse som helhed.

Det er det primære mål at skabe en egentlig sammenhængende karrébebyggelse mod Søndergade - Kannikegade og at skabe mulighed for inden for den nærmeste fremtid at regulere trafikken, så der opnås en mere smidig afvikling af trafikken til og fra parkeringspladserne i området.

En veldefineret afgrænsning af hjørnet ved Søndergade - Kannikegade betyder, at der foran Djurslands Museum dannes et egentligt torverum, hvor der ved en nedprioritering af trafikken bliver bedre mulighed for ophold.



Illustration af nyt fremtidigt byggeri på lokalplanen byggefelt A

Det er i kommuneplanens hovedstruktur fastsat, at bymidten fortsat skal fungere som center for handel og liberale erhverv, ligesom det er et mål at opretholde en blanding af centerfunktioner og boliger i bymidten.

Med henblik på opfyldelse af disse mål, indeholder lokalplanen tillige bestemmelser om fordelingen af arealer til bolig- og erhvervsformål. Med planen sikres det eksisterende boligantal i karréen.

Det betragtes også som vigtigt at betragte randbebyggelsens udformning mod gårdsiden på samme måde som gadefacaden, da de forbedrede adgangsforhold til karréens indre og en eventuel kommende vej syd om bycentret vil betyde, at karréen også får en slags gadefacade mod syd.

Det bemærkes, at bestemmelserne fra den bevarende lokalplan nr. 50 er overført til nærværende lokalplan.

Det bemærkes, at bestemmelserne fra den bevarende lokalplan nr. 50 er overført til nærværende lokalplan.

Lokalplanens virkeliggørelse

Det er kommunens intention med planen at søge at inspirere erhvervslivet og borgerne i det hele taget, således at der skabes en bred opbakning bag udviklingen af Grenaa by.

Planens realisering er i høj grad afhængig af, at den enkelte grundejer betragter planen som en helhed til gavn for hele området.

Planens gennemførelse vil medføre offentlig færdsel over en del ejendomme. Den større tilgængelighed giver mulighed for, at bagfacaderne kan udnyttes, hvorved der skabes nye muligheder for handelslivet, samtidig med at opholdsmulighederne forbedres for alle byens brugere.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil. Ændringer, der fremover foretages, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan for Grenaa Kommune

Lokalplanen er i princippet i overensstemmelse med Kommuneplan 1980-91, Grenaa Kommune, som er vedtaget af Grenaa byråd den 12. november 1985. Lokalplanområdet er beliggende i Grenaas bycenterområde, som i kommuneplanens hovedstruktur er udlagt til centerformål, samt til boligformål og offentlige formål. Karréen udgør den sydlige del af byens egentlige handelscenter.

I kommuneplanen er centerfunktionerne planlagt koncentreret omkring kirken i en radius af ca. 250 m, samt langs Østerbrogade, og indenfor dette område vil der være mulighed for udvidelse af etagearealet til centerformål.

Byrådets målsætning for centerområdet er i kommuneplanens rammedel og i nærværende lokalplan udmøntet i en række bestemmelser, som sikrer områdets anvendelse til centerformål samtidig med, at købstadsmiljøet og det eksisterende boligantal bevares.

For område 1.C.1.2 gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.


En lokalplan for området skal sikre:

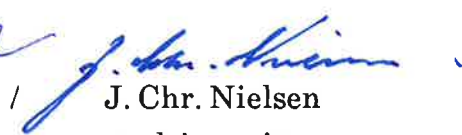
- a. at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (butikker, liberale erhverv, hoteller og lignende samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål,
- b. at der af hensyn til facaden fastlægges nærmere bestemmelser om, hvilke centerfunktioner der ikke kan placeres i stueetagen,
- c. at der ikke uden byrådets tilladelse etableres detailhandelsbutikker med mere end 500 m²,
- d. at der ikke åbnes mulighed for, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for delområdet overstiger 82,
- e. at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2½ etage, hvor den nærmestliggende bebyggelse har en højde, der svarer hertil eller er højere,
- f. at der for området fastlægges særlige bestemmelser vedrørende bevaringsværdige bygninger, og at nedrivninger og ombygninger (af disse bygninger) kun må ske med byrådets særlige tilladelse af hensyn til bydelens bevaringsværdige karakter,
- g. at ny bebyggelse og ombygninger i området gives en ydre udformning, der tager hensyn til områdets særlige karakter,
- h. at der tilvejebringes parkeringspladser svarende til de krav, der er opstillet i en af byrådet etableret parkeringsordning,
- i. at der i lokalplanen fastlægges bestemmelser om opholdsarealers omfang under hensyntagen til boligernes størrelse og art, samt til antallet af beskæftigede inden for området,
- j. at en del af området langs åen fastlægges til stianlæg.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 er vedtaget af Grenaa byråd.


Grenaa, den 8. december 1987



Arne Jessen
borgmester


J. Chr. Nielsen
stadsingeniør

I henhold til kommuneplanlovens § 7 er kommuneplantillæg nr. 10 endeligt vedtaget af Grenaa byråd.

Grenaa, den 26. april 1988


Arne Jessen
borgmester


/ J. Chr. Nielsen
stadsingeniør

Lokalplan nr. 50

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 50, som er en bevaringsplan for Grenaa bykerne.

Med denne lokalplans endelige vedtagelse overføres bestemmelserne i lokalplan nr. 50 til nærværende lokalplan for så vidt angår de matrikler, der er beliggende inden for lokalplanområdet.

Lokalplan nr. 50 er fortsat gældende for de øvrige områder, som den omfatter.

Anden planlægning iøvrigt

Centerplan

I de kommende år vil der blive foretaget en planlægning for bycenterområdet, hvoraf en trafikplan vil være en væsentlig del. Denne plan vil også have indflydelse på den fremtidige trafikafvikling omkring lokalplanområdet.

Der forventes således, at der med tiden kan komme til at foregå en trafikfredeliggørelse af Kannikegade. Trafikgenerne søges bl.a. nedbragt ved at lede den tunge trafik uden om bycentret.

For at muliggøre aflastning af Kannikegade, reserveres der i nærværende plan areal til en ny adgangsvej til p-arealerne i karréen.

Der er derudover ikke andre sektorplaner, som har betydning for lokalplanens gennemførelse.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom inden for lokalplanens område kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet 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.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private rettigheder kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lokalplan for et område til centerformål og offentlige formål beliggende i karréen afgrænset af Kannikegade, Stationsvej, jernbanen og Søndergade.

Karréen er beliggende i den centrale del af Grenaa by, og områdets størrelse er ca. 1,9 ha.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i afsnit 2.0 nævnte område.

1.0 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre karréens anvendelse til centerformål, det vil sige butikker samt mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning hertil, liberale erhverv, boliger og offentlige formål,
- 1.2 at sikre at karréens afgrænsning mod Søndergade og Kannikegade strammes op med etablering af en sammenhængende randbebyggelse,
- 1.3 at sikre at der skabes rammer for et velfungerende handels- og boligmiljø, ved at der åbnes mulighed for anlæg af tilstrækkelige parkeringsarealer i karréens indre, samt gennem forbedring af tilgængeligheden til parkeringsarealerne,
- 1.4 at sikre at boligantallet i karréen bevares,
- 1.5 at sikre at eksisterende offentlig virksomhed i området kan fungere tilfredsstillende,
- 1.6 at sikre at det historiske købstadsmiljø bevares, ved at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares og eventuelt tilbageføres til det oprindelige udseende,

- 1.7 at sikre at ny bebyggelse ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at forbedre karakteren af det eksisterende miljø, herunder både gade- og gårdfacader,
- 1.8 at sikre velfungerende handelsgader ved fastsættelse af nærmere bestemmelser for, hvilke centerfunktioner, der kan placeres i bygningers stueetager,
- 1.9 at sikre opholds- og parkeringsarealer til erhverv og boliger.

2.0 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.e: 131 a og 131 b, Grenaa Bygrunde og 8 t, 8 q, 8 p, 8 i, 8 m, 8 x, 8 v, 8 f, 8 s, 8 g, Grenaa Markjorder samt del af jernbanearalet, samt alle parceler, der efter den 1. oktober 1987 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Området er beliggende i byzone.

3.0 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Delområder

3.1.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål såsom butikker, kontorer, klinikker, restauranter og lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området, samt boliger og de trafiktekniske anlæg, der er nødvendige for områdets betjening.

3.1.2 Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål med de hertil knyttede anlæg m.v.

- 3.2 Inden for lokalplanområdet skal sikres opholdsarealer efter følgende retningslinier:

Til erhvervsformål skal normalt sikres opholdsarealer svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

Til boligformål skal normalt sikres opholdsarealer svarende til mindst 25% af bruttoetagearealet.

- 3.3 Stueetagen mod Kannikegade og Søndergade skal ved indretning til erhvervsmæssig udnyttelse anvendes til publikumsorienteret handel og service. Pengeinstitutter, forsikringselskaber og andre kontorlignende erhvervstyper må ikke uden byrådets særlige tilladelse etableres i stueetager, og i så fald med en max. facadelængde på 10 m. Disse kontorlignende erhverv henvises normalt til 1. sal.
- 3.4 Nye dagligvarebutikker med mere end 100 m² butiksareal må ikke etableres inden for lokalplanområdet uden plan- og miljøudvalgets særlige tilladelse med undtagelse af dagligvarebutikken beliggende på matr. nr. 131 a, Grenaa Bygrunde.
- 3.5 Eksisterende boliger, som angivet på bilag A, må normalt ikke nedlægges.
- 3.6 Der må ikke inden for lokalplanområdet udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser, ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omkringboende eller for omliggende institutioner og virksomheder.

4.0 UDSTYKNING

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der foretages skelregulering i overensstemmelse med lokalplanens formål og lokalplanens retningsgivende kortbilag nr. 2. Udstykning herudover kræver byrådets særlige godkendelse.

5.0 VEJ- OG STIFORHOLD SAMT PARKERING

- 5.1 Der udlægges areal til en sivegade, som skal fungere som adgangsvej til parkeringsarealer og varekørsel mrk. A-B, C-D og E-F i en bredde af 6 m og i princippet udlagt som vist på kortbilag nr. 2. Gennemførelsen af E-F forudsætter, at der foretages en skelregulering som vist på kortbilag nr. 2, så postvæsenets arealudlæg i princippet forbliver uændret.

- 5.2 Der udlægges areal til en dobbeltrettet cykelsti langs jernbanen og åen bag ejendommene Søndergade 13-15 og 17. På kortbilag nr. 2 mrk. a-b.

Parkeringsforhold

- 5.3 Der udlægges fremtidige parkeringsarealer som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.4 Eksisterende parkeringspladser må kun nedlægges, hvis kommunen skønner det nødvendigt for lokalplanens realisering, jfr. punkt 5.5.
- 5.5 Ved ændret arealanvendelse, tilbygning, ombygning eller nybyggeri, som medfører øget parkeringsbehov, gælder Grenaa Kommunes administrative retningslinier for udlæg af parkeringsarealer og bidrag til parkeringsfond, dog fritages mindre udvidelser, som efter gældende regler udløser op til 2 p-pladser.

6.0 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 82.
- 6.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 angivne byggefelter og kun bebygges med det for hvert byggefelt anførte etageantal og med et maksimalt bruttoetageareal som angivet på samme kortbilag. Uden for den angivne husdybde kan tillades etableret mindre bygningsfremspring.
- Byggeri i byggefelterne A og B er sammenhørende og kan ikke opføres hver for sig.
- 6.3 Ved brand eller lignende må kun genopføres de bygninger, der er medtaget i planen.
- 6.4 Ingen ny bebyggelse må gives en større højde end 11,00 m svarende til 2½ etage, men skal iøvrigt tilpasses de omkringliggende bygninger.
- 6.5 Mindre udhuse til cykler og lignende kan tillades, såfremt de efter kommunens skøn kan indpasses i området.

- 6.6 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,60 m over terræn. Denne bestemmelse kan dog fraviges på skrånende terræn.
- 6.7 Der må ikke indrettes nedkørsler til kældre, uden tilladelse fra plan- og miljøudvalget.
- 6.8 Forhusbebyggelse skal opføres i skel mod vej, såfremt der ikke ved pålæg af byggelinier er foreskrevet andet.

7.0 BEVARING AF BEBYGGELSE

- 7.1 Ældre, bevaringsværdige bygninger, se kortbilag nr. 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i det ydre med mindre kommunen giver tilladelse hertil. Som hovedregel vil der ikke blive givet tilladelse til ændringer af bygningernes ydre. Kommunen vil dog ved udøvelsen af bygningsbevaringen samtidigt søge at tilgodese erhvervene inden for området med hensyn til udformning af facader og skiltning.
- 7.2 Bygninger iøvrigt må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i det ydre med mindre kommunen giver tilladelse hertil.
- 7.3 I forbindelse med eventuel nedrivningstilladelse vil kommunen stille krav om retablering af tomten under forudsætning af, at der ikke bygges nyt inden for et år. Retableringsformen vil i de enkelte tilfælde blive vurderet i forhold til omgivelserne.

8.0 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 8.1 Ny bebyggelse skal udformes, så den ved sin arkitektoniske udformning og indpasning medvirker til at opretholde karakteren af det eksisterende købstadsmiljø, herunder både gade- og gårdfacader.
- 8.2 Butikkers facadeudformning skal respektere den enkelte bygnings dimensioner og stil, og udstillingsvinduer må normalt ikke udstrækkes over flere bygningsfacader.

- 8.3 Ved ombygning af eksisterende bebyggelse kan anvendes materialer svarende til det bestående. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunens skøn virker skæmmende.
- 8.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert tilfælde.
- 8.5 Udvendige TV- og radioantenner, parabler og lignende må ikke opsættes. Kommunen kan dog i særlige tilfælde dispensere.
- 8.6 Faste baldakiner må ikke opsættes på facader mod Søndergade og Kannikegade.
- 8.7 Tage skal normalt udføres som symmetriske sadeltage med 40° - 50° hældning.

For udhuse kan også tillades en taghældning på 30° - 45°.

Mindre bygningsdele kan udføres med ensidig taghældning.

Alle tage skal normalt tækkes med røde vingetegl af normal størrelse.

Tagkonstruktionen skal udføres med en mindre opskalkning omfattende 2 til 3 rækker tagsten. Der må ikke anvendes egentligt udhæng.

- 8.8 Udvendige mure, incl. gavltrekanter, skal udføres i tegl, enten som blankmur med røde teglsten eller pudset eller vandskuret.

Pudsede eller vandskurede mure skal kalkes eller males, med mindre der anvendes farvet puds.

- 8.9 Vinduer og døre skal udføres i træ og males med dækkende maling, med mindre andet godkendes af kommunen.

9.0 BEVARING AF TRÆER OG BELÆGNINGER

- 9.1 Større træer eller anden bevaringsværdig beplantning eller belægning må ikke fjernes, med mindre kommunen giver tilladelse hertil. Bevaringsværdige træer er angivet på kortbilag nr. 2.
- 9.2 Større nye beplantninger og større flader med ny belægning må ikke etableres uden kommunens tilladelse.
- 9.3 Inden for lokalplanområdet skal belægningen på offentligt tilgængelige arealer med undtagelse af større parkeringsarealer udføres med natursten, som chaussésten, bordursten, brosten og lignende som traditionelt har fundet anvendelse i det bevaringsværdige miljø, eventuelt kombineret med flisebelægning udført efter kommunens nærmere anvisninger.

Belægninger skal gives en udformning, så der fremstår en tydelig adskillelse mellem færdselsarealer for biler og arealer, der er reserveret til gang- og opholdsarealer.

10.0 HEGNING

- 10.1 Plankeværker, hegnsmure og anden hegning af betydning for det historiske bygningsmiljø må kun ændres, nedrives eller opsættes med kommunens tilladelse.
- 10.2. Nye hegn skal etableres enten som teglstensmure med rød vingeteglsafdækning eller som malede plankeværker udført af lodretstående savskårne brædder.

11.0 UBEBYGGEDE AREALER

- 11.1 Ubebyggede arealer udover belagte færdsels- og opholdsarealer skal gives et udseende, som ikke skæmmer den bevaringsværdige bebyggelse og gør arealerne anvendelige til ophold.
- 11.2 Parkeringsarealer skal indrettes med en beplantning og inddeling, så de ikke fremstår som store sammenhængende flader.

11.3 Oplag m.v. må kun finde sted på en sådan måde, at det ikke virker skæmmende for omgivelserne.

12.0 LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG, BELYSNING, ELSKABE M.V.

12.1 Ledningsanlæg skal etableres som jordkabler.

12.2 Samtlige nye ejendomme med boliger i området skal tilsluttes Grenaa Kommunes fælles antenneanlæg, jævnfør punkt 8.5.

12.3 Ved opsætning af vejbelysning m.v. skal der tages videst muligt hensyn til bevaringsværdige bygninger.

12.4 Belysning af offentligt tilgængelige færdselsaraler må kun udføres efter kommunens nærmere anvisninger.

12.5 Elskabe, telefonskabe m.v. skal opsættes, så de skæmmer den bevaringsværdige bebyggelse mindst muligt.

13.0 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

13.1 Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal befæstede fællesarealer og parkeringsarealer med foreskrevet beplantning være etableret.

13.2 Samtlige nye ejendomme i området skal tilsluttes Grenaa Varmeværk a.m.b.a. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted. Såfremt andre metoder til opvarmning ønskes anvendt, skal dette i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen.

14.0 SERVITUTTER

14.1 Der er ikke inden for lokalplanområdet tinglyst servitutter, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens formål.

15.1 EKSISTERENDE LOKALPLAN *)

- 15.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan nr. 50 for så vidt angår de matrikler, der er beliggende inden for lokalplanområdet, omfattet af denne lokalplan, se kortbilag nr. 1.

Lokalplan nr. 50 er fortsat gældende for de øvrige områder, som den omfatter.

16.0 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 16.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før Planstyrelsen/Århus Amtsråd har godkendt "Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1980-91. Eksisterende centerområde, Grenaa bymidte".

*) Vedhæftet findes bilag fra lokalplan nr. 50 om den administrative praksis ved behandling af sager angående ændringer af facader m.v. inden for bevaringsområdet i Grenaa bymidte, som er omfattet af lokalplan nr. 50.

Vinduespartier skal påføres dækkende maling.

Sålbænke skal udføres ifølge den lokale byggeskik og må ikke udføres som rulle-skifte eller med klinkebelægning.

Døre

Gamle gadedøre skal som hovedregel bevares. Såfremt døren nødvendigvis må udskiftes, skal den normalt udskiftes med en dør af tilsvarende type.

Trapper i granit, sandsten eller cement må ikke belægges med klinker eller lignende.

Porte

Portåbninger tillades normalt ikke nedlagt, og gamle porte skal i videst muligt omfang bevares, eller udskiftes med en tilsvarende.

Maling

Facader må kun males i farver, som er typiske for de historiske huse, og som tager hensyn til omgivelserne.

Butiksfacader

Butiksfacader skal som hovedregel underordne sig den bevaringsværdige bygnings helhed og udføres i harmoni med husets arkitektur.

Som afskærmning mod sol og regn må opsættes markiser, mens baldakiner ikke kan tillades. (Bygninger i gågaden er undtaget for denne regel).

Nedrivning

Nedrivning af bygninger medtaget i bogen "Historiske huse" tillades normalt ikke.

Tilbygninger

Tilbygninger (f.eks. garager og carporte) skal underordne sig den eksisterende bebyggelse.

Administrationen af lokalplan 50 skal foregå i nøje samarbejde med plan- og miljøudvalget.

ADMINISTRATIV PRAKSIS

ved behandling af sager angående ændringer af facader m.v. inden for bevaringsområdet i Grenaa bymidte.

Tage

Ved udskiftning af tegltage må normalt kun pålægges røde vingetegl af den traditionelle danske størrelse. Husets oprindelige tagform, f.eks. afvalmning, opskalkning og tagskæg skal bibeholdes.

Hvor taget oprindeligt har været belagt med cementtagsten eller naturskifer, kan taget tillades udskiftet med ny belægning af disse materialer.

Bølgeeternit, pressede stålplader (f.eks. Decra-plader) og lignende materialer, som er helt fremmede for gamle huse, tillades ikke.

Der må normalt ikke isættes moderne ovenlysvinduer (f.eks. Veluxvinduer) mod gaden. I stedet kan i nogle tilfælde tillades opsætning af kviste, hvis huset konstruktivt og æstetisk kan bære denne. Ved opsætning af kviste skal der godkendes tegninger eller andet materiale, som viser kvistens påtænkte udformning.

Såfremt der isættes ovenlysvinduer mod gårdsiden, må antallet begrænses mest muligt af hensyn til det historiske bygningsmiljø.

Skorstene skal som hovedregel bevares.

Nye skorstenspiber skal placeres i kippen, og de skal normalt udføres i traditionel udformning med sokkel, skaft og udkragninger.

Vinduer

Opdelte vinduestyper, såsom "dannebrogsvinduer", "bondevinduer", og lignende tillades normalt kun udskiftet med trævinduer af tilsvarende type.

Vinduer med sprosser skal normalt udskiftes med vinduer med sprosser. Disse skal være så smalle som muligt, hvorfor der som hovedregel bør anvendes koblede rammer.

Opmåling og registrering til lokalplan for karré 29 og 30.

Gade og husnr.	Matr.nr.	Areal m ²	Bemærkninger
Kannikegade 16-(18)	8 <u>i</u>	3.307	Alle matrikler er Grenaa Markjorder Søndergade 11 består af matr.nr. 131 <u>b</u> og matr.nr. 8 <u>p</u> henholdsvis 420 og 733 m ²
Søndergade 7-(9)	131 <u>a</u>	5.091	
Søndergade 11	8 <u>p</u> m.fl.	1.153	
Søndergade 13-15	8 <u>q</u>	1.251	
Søndergade 17	8 <u>t</u>	315	
Karré 29 ialt		11.117	
Kannikegade 20	8 <u>m</u>	382	Alle matrikler er Grenaa Markjorder
Kannikegade 22	8 <u>x</u>	311	
Kannikegade 24	8 <u>z</u>	702	
Kannikegade 26	8 <u>f</u>	528	
Kannikegade 28	8 <u>s</u>	591	
Kannikegade 30	8 <u>g</u>	752	
Karré 30 ialt		3.266	

Notater:

7.1.

Sammentælling for karré nr. 29 og 30 samt posthus og banegård.

Grundareal			16.858 m ²
Bebygget areal			6.142 m ²
Bruttoetageareal	ialt		9.623 m ²
-	boliger		1.730 m ²
-	kontor/lager		3.411 m ²
-	forretninger		3.582 m ²
-	andet		*1.395 m ²
Samlet bebyggelsesprocent	$\frac{9.623 \times 100}{16.858}$	=	<u>57%</u>
Friareal	ialt		12.860 m ²
-	have		3.032 m ²
-	lager (udendørs)		11 m ²
-	p-plads		5.739 m ²
-	andet		1.525 m ²
Antal p-pladser			<u>163 stk.</u>
P-plads-behov *)			<u>228 stk.</u>
Opholdsplads-behov **)			4.082 m ²
*) Boliger pr. 100 m ²	17	**) 100% forboliger	3.166 m ²
Kontor/lager/håndværk		20% kontor/lager	621 m ²
1 pr. 50 m ²	68	10% forretninger	295 m ²
Forretninger 1 pr. 25 m ²	143		

Notater: *Der skal fratrækkes 495 m² sikringsrum og garagearealer, som ikke medregnes i bruttoetagearealet.

LOKALPLANENS REGULERING

Med de udlagte byggefelter åbnes der mulighed for opførelse af ca. 6.010 m², medens der nedrives 1.857 m² svarende til Jacos nuværende ejendom, således at det samlede bruttoetageareal netto forøges med 3.903 m, hvilket giver en forventet fremtidig bebyggelsesprocent på 82.

Gade og husnr.	Bebyg. pro-cent	Fri-areal	Have	Uden-dørs-lager	P-plads i m ²	Gård/Andet	Antal p-pladser
Søndergade 17	50	217	190	0	0	22	0
Søndergade 13-15	75	564	157	0	84	34	7
Søndergade 11	42	819	639	0	0	180	0
Søndergade 7-9	36	3.333	0	0	3.214	20	96
Kannikegade 16-18	79	2.006	971	0	470	364	12
Kannikegade 20	94	242	184	0	0	58	0
Kannikegade 22	76	215	215	0	0	0	0
Kannikegade 24	64	389	206	0	23	0	2
Kannikegade 26	40	411	228	0	0	111	0
Kannikegade 28	76	301	0	11	199	28	6
Kannikegade 30	49	542	242	0	275	25	12
Stationsplads 2	69	1.677	0	0	994	683	28
Ialt		10.716	3.032	11	5.259	1.525	163

Notater: Bemærk! Grundarealer ved Stationsplads 2 er tilnærmede arealer.

REDEGØRELSE FOR DEN EKSISTERENDE BEBYGGELSESTÆTHED

Bilag A

Gade og husnr.	Grund-areal	Bebyg-areal	Brutto-etage-areal	Kontor/lager	Forret-ninger	Boliger		Andet
						Stk.	m ²	
Søndergade 17	315	98	158	0	0	1	158	0
Søndergade 13-15	1.251	687	940	43	*1 277	2	255	*2 521
Søndergade 11	1.153	334	483	104	0	1	297	*3 106
Søndergade 7-9	5.091	1.758	1.857	421	1.436	0	0	0
Kannikegade 16-18	3.307	1.301	2.467	574	1.517	*8 5	376	*4 274
Kannikegade 20	382	140	360	102	258	1	0	0
Kannikegade 22	311	96	237	0	0	1	237	0
Kannikegade 24	702	313	446	0	0	2	224	*5 222
Kannikegade 26	528	117	209	0	0	2	183	26
Kannikegade 28	591	290	402	103	94	0	0	*6 205
Kannikegade 30	752	210	368	368	0	0	0	*7 41
Stationsplads 2	2.475	798	1.696	1.696	0	0	0	0
Ialt	16.868	6.142	9.623	3.411	3.582	15	1.730	1.395

Notater: *1 Heraf 130 m² restauration.

*2 Heraf *156 m² garager.

*3 82 m² udhus + *24 m² garage.

*4 *84 m² sikringsrum + *190 m² garage.

*5 126 m² udhus og carport + 96 m² udnyttelig tagetage.

*6 145 m² bageri + 60 m² udnyttelig tagetage.

*7 *41 m² garager.

*8 1 stk. lejlighed + 4 stk. værelser med adg. til køkken og bad.

Bemærk! Grundareal ved Stationsplads 2 er tilnærmede arealer.

De med *mærkede arealer ialt 495 m² er ikke indregnet i bruttoetagearealet.

16.0 VEDTAGELSESPÅTEGNING

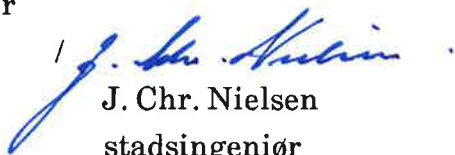
Forslaget er vedtaget af Grenaa byråd.

Grenaa, den 8. december 1987.



Arne Jessen

borgmester



J. Chr. Nielsen

stadsingeniør

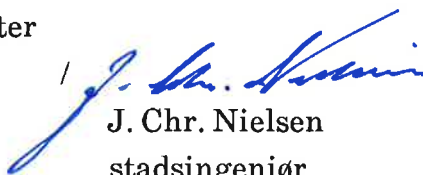
Nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Grenaa byråd.

Grenaa, den 26. april 1988



Arne Jessen

borgmester



J. Chr. Nielsen

stadsingeniør

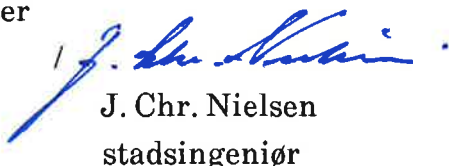
Foranstående lokalplan begæres tinglyst på ejendommene matr. nr. e 131 a og 131 b, Grenaa Bygrunde og 8 t, 8 q, 8 p, 8 l, 8 m, 8 x, 8 v, 8 f, 8 s og 8 g, Grenaa Markjorder, samt på umatrikuleret jernbaneareal tilhørende DSB og som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 .

Grenaa, den 26. maj 1988



Arne Jessen

borgmester



J. Chr. Nielsen

stadsingeniør

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEEN I GRENAA

30.05.88 005778 "

LYST
ansmelderens

fra Sølyst og
begynder (Jenssen)



Tove Nielsen
ass.

INDFØRT I DAGBOGEN FOR
RETTEEN I GRENAA

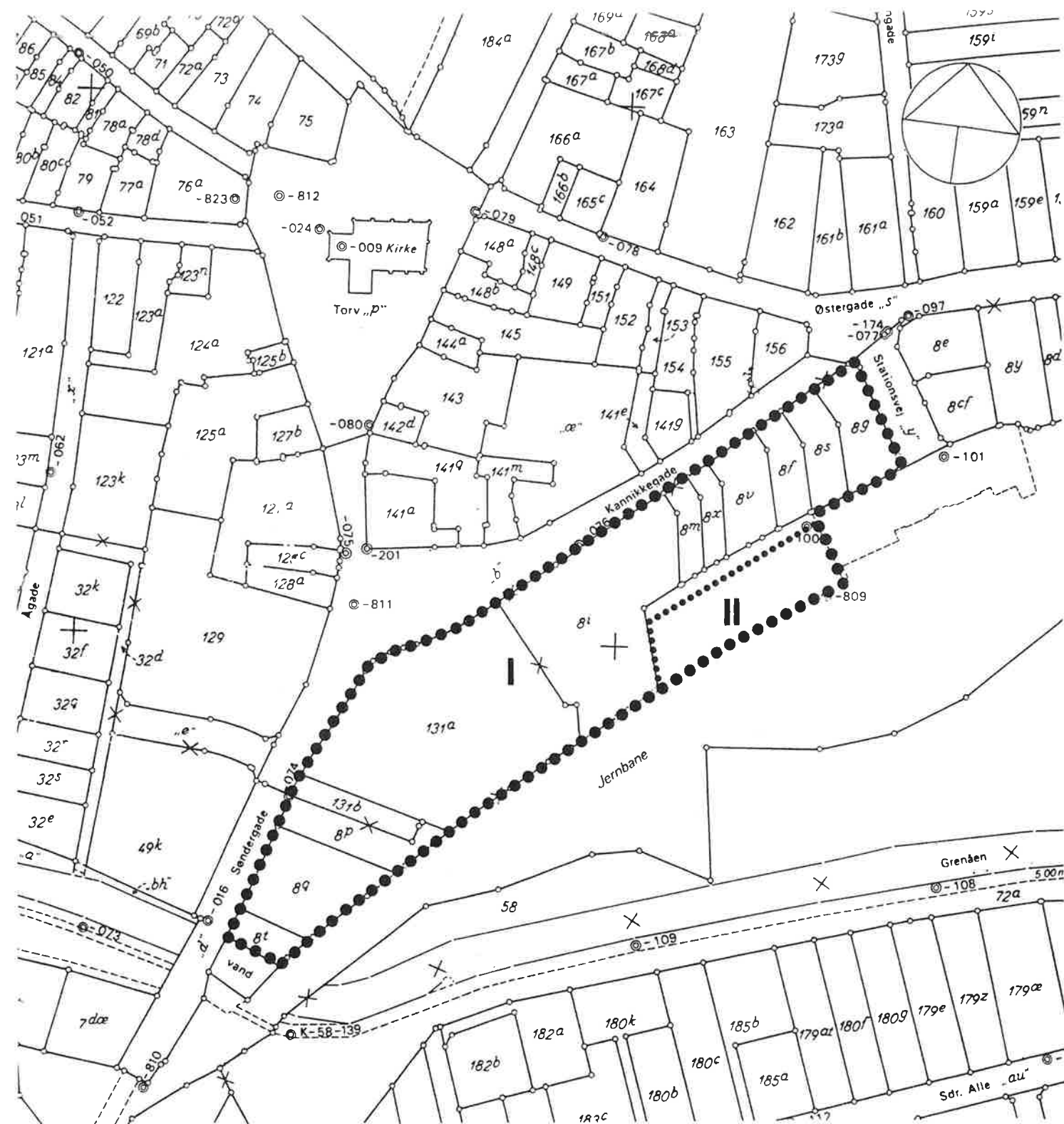
07.07.88 007452 "

LYST

Rids med hest



Tove Nielsen
ass.



Signatur

●●●●● lokalplangrænse

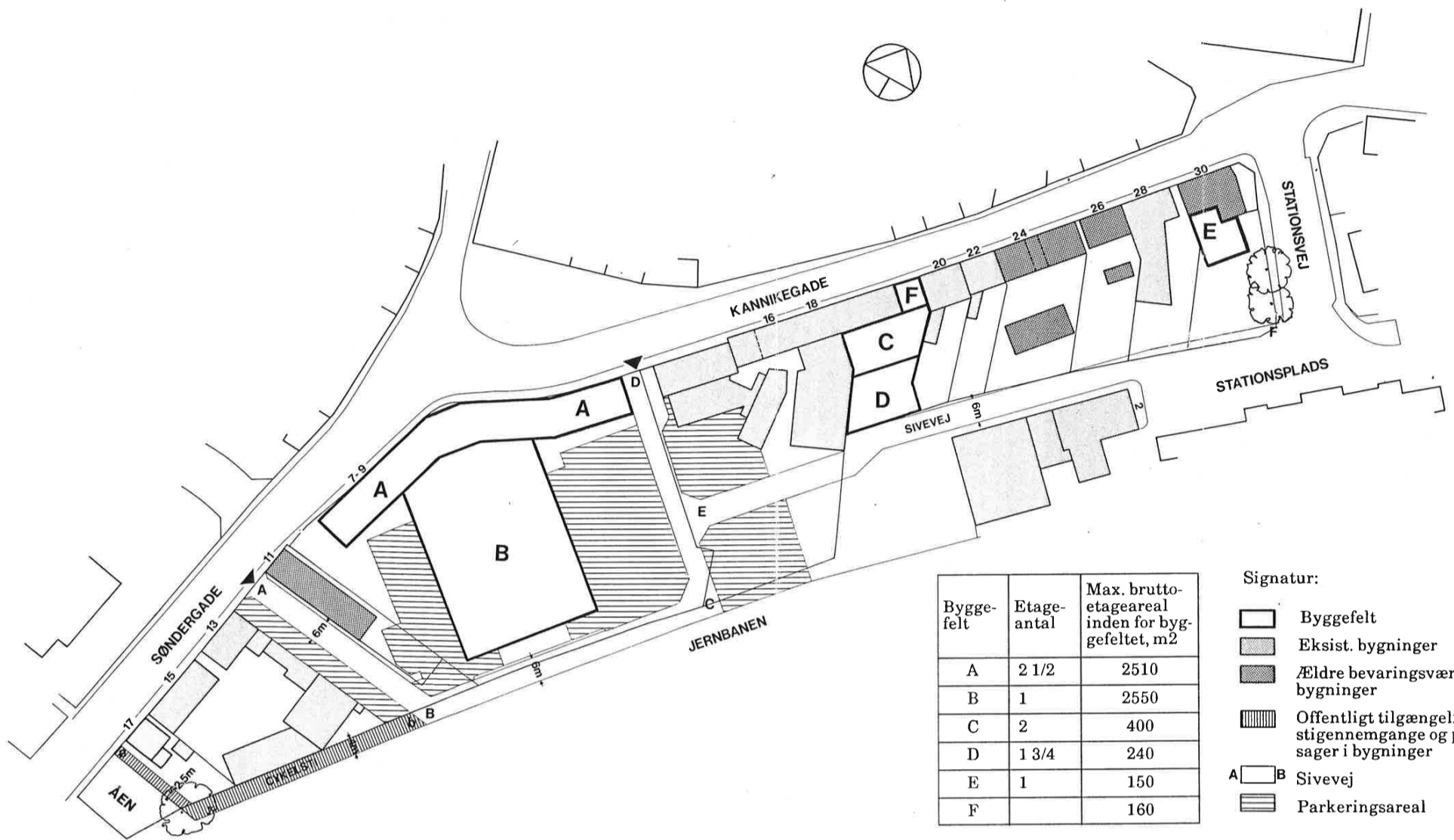
MATRIKELKORT

GRENAA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 77

KORTBILAG NR 1

Mål 1:2000



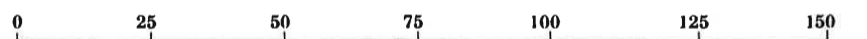


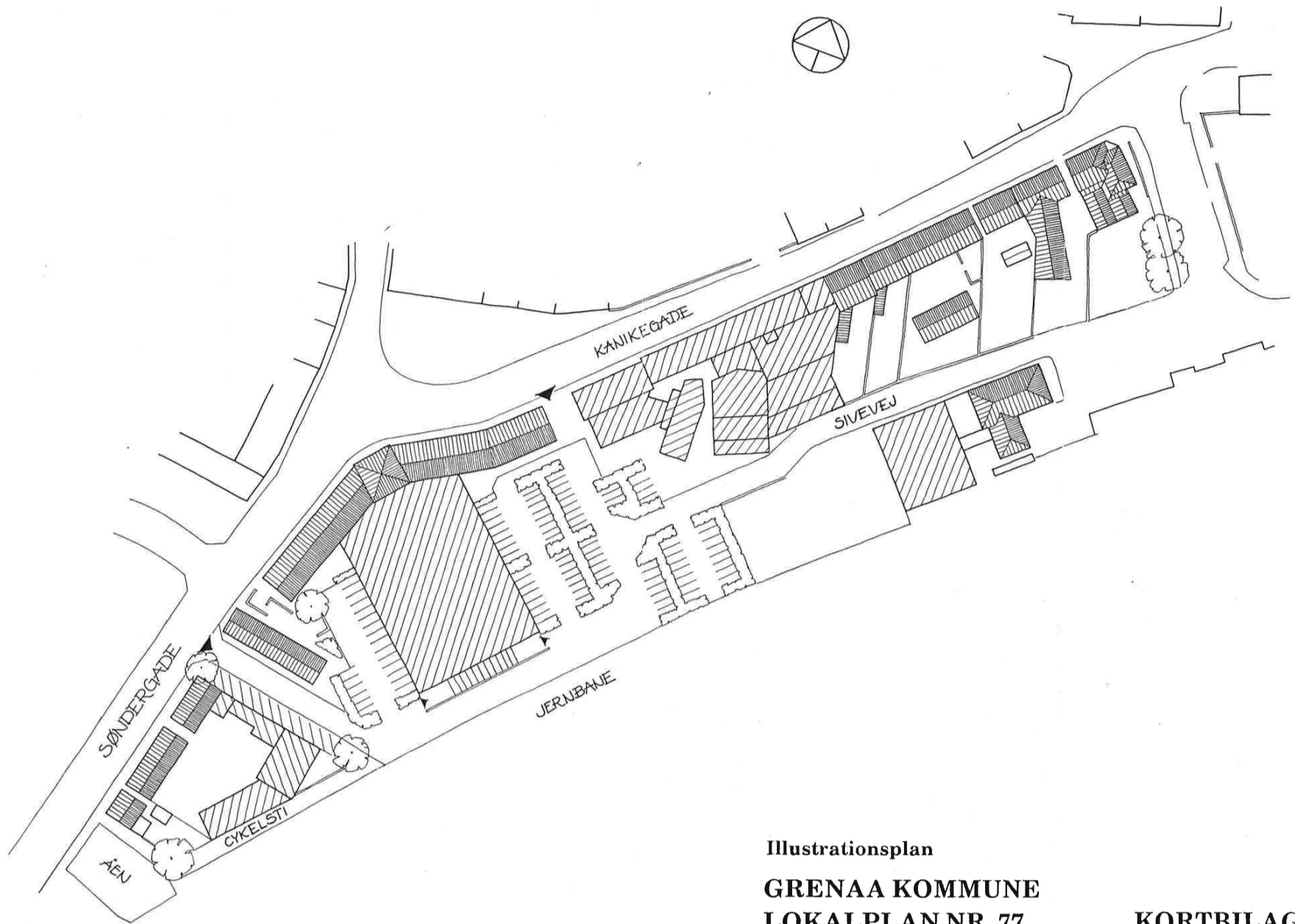
Lokalplanområdets udformning

GRENAA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 77

KORTBILAG NR 2

Mål 1:1000



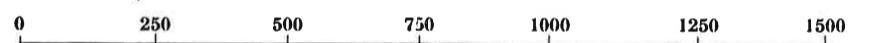


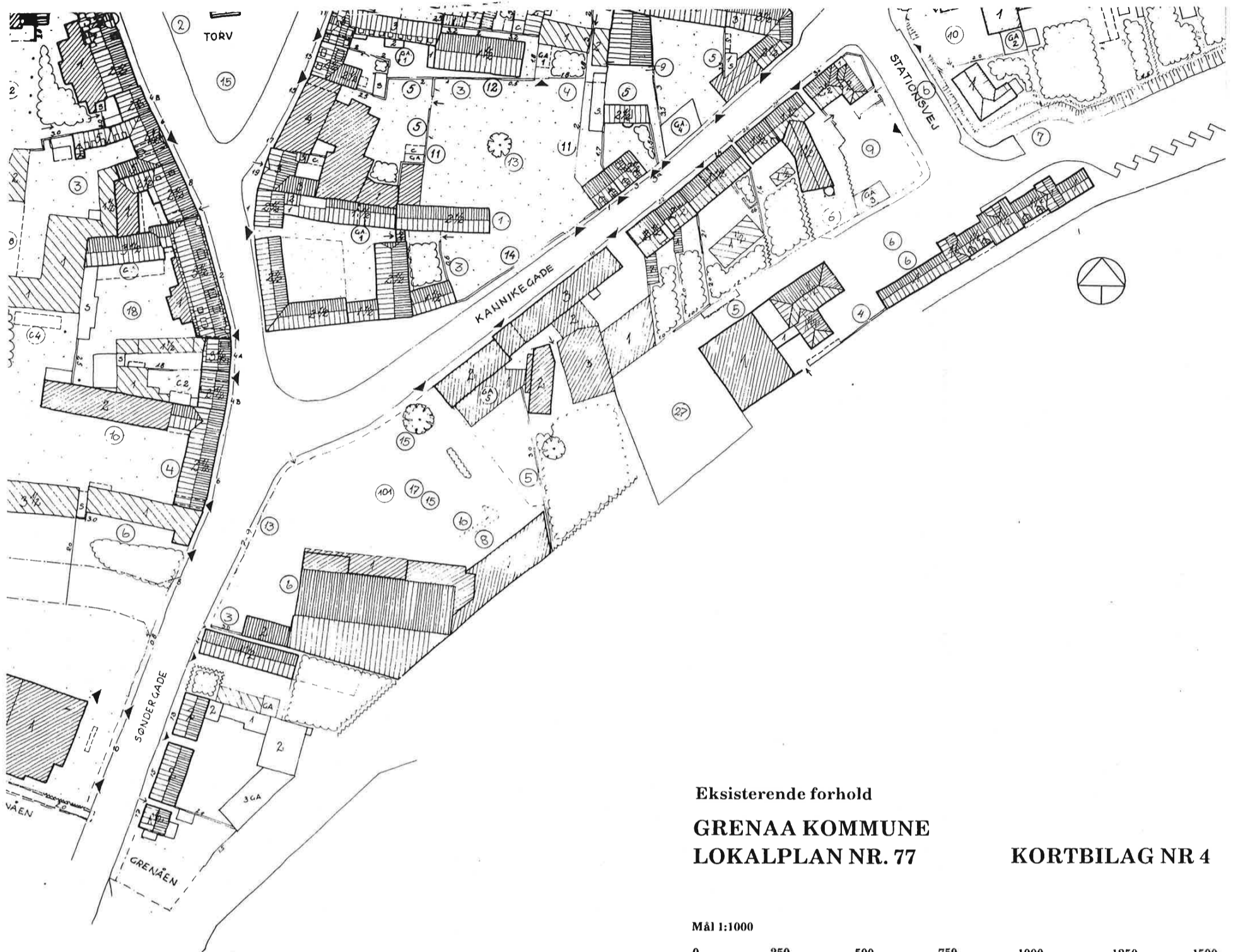
Illustrationsplan

**GRENAA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 77**

KORTBILAG NR 3

Mål 1:1000

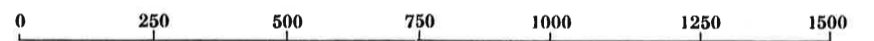




Eksisterende forhold
GRENAA KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 77

KORTBILAG NR 4

Mål 1:1000



Stempel kr. 1.400 kr.

AFLYST

Anmelder:
Norddjurs Kommune
Plan og Byg
Torvet 3, 8500 Grenaa

Servitut vedrørende lokalplan nr. 77 for posthuskarréen i Grenaa, lyst 7. juli 1988.

Ovennævnte lokalplan begæres aflyst af tingbogen for så vidt angår matr. nr. e 8 g og 8 t, Grenaa Markjor-
der, som nu er omfattet af lokalplan nr. 012-707 og i øvrigt vist på vedhæftede kortbilag.

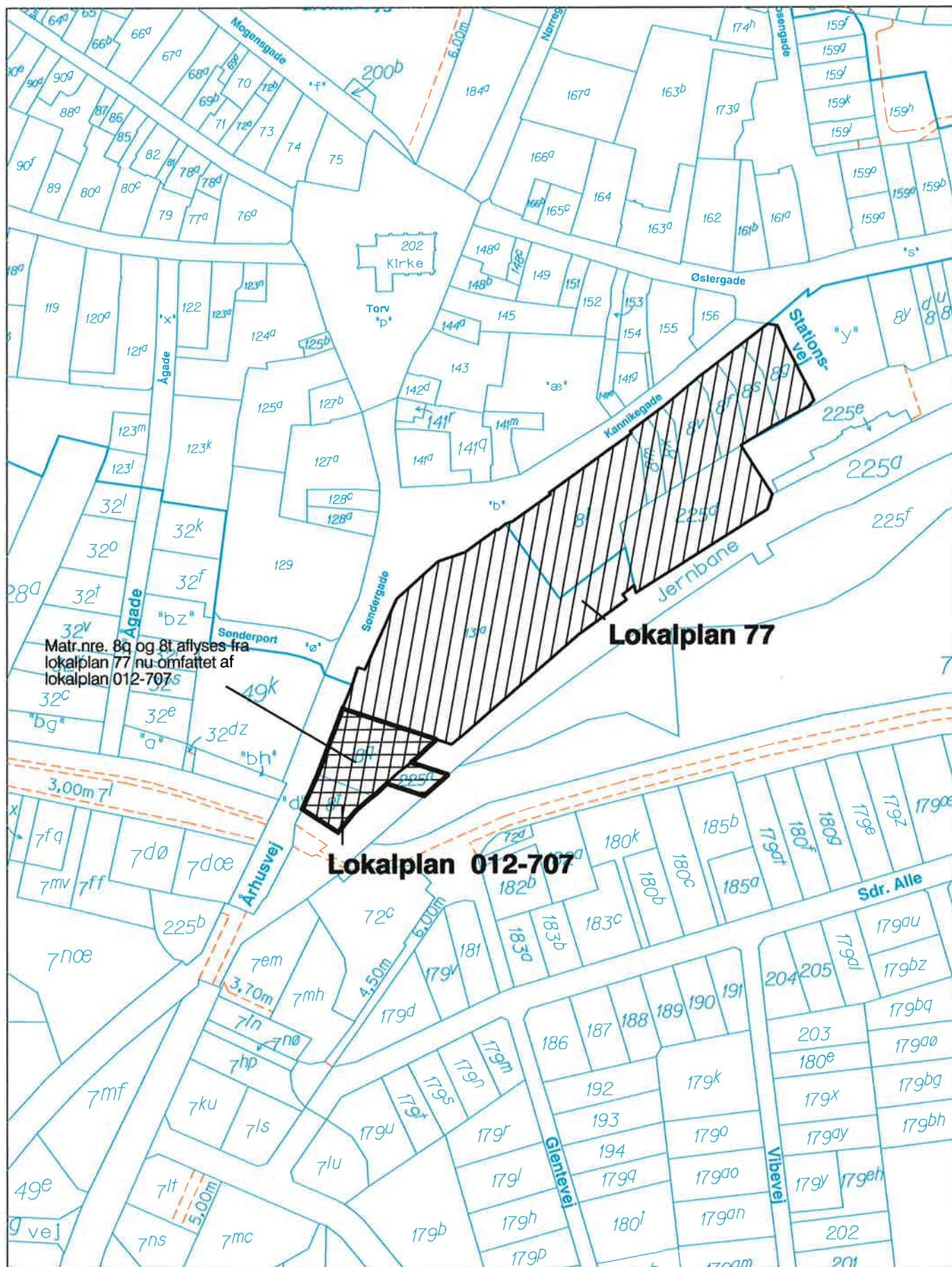
Lokalplan nr. 77 er fortsat gældende for resten af det område, som planen omfatter.

Norddjurs Kommune, den 17. december 2008


Hans Carsten Rasmussen
afdelingschef

AFLYST

AFLYST



TEKNIK OG MILJØ

Torvet 3, 8500 Grenaa Tlf. 89 59 10 00 Fax. 87 86 63 53

Matr.nre. 8q og 8t Grenaa Markjorder aflyses fra lokalplan 77 er nu omfattet af lokalplan 012-707.

Mål: 1:2500

Dato: 5. dec. 2008

Int.

adc8r4p

COPYRIGHT

KORTET MÅ ALENE ANVENDES EFTER AFTALE MED KORTEJER

Tegn.nr.

Filnavn

*** * ***

Side: 4

* * *

* * ***

* * * Retten i Grenå
* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

66_G-I_484

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 T, Grenaa Markjorder

Ejendomsejer: Grenaa Kommune

Lyst første gang den: 07.07.1988 under nr. 7452

Senest ændret den : 18.12.2008 under nr. 25538

Aflyst af Tingbogen den 18.12.2008

Retten i Grenå den 22.12.2008


Louise Nielsen

*** * ***

Side: 3

* * *

* * ***

* * * Retten i Grenå

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningssafdelingen

66_G-I_340

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 8 Q Hovedejd, Grenaa Markjorder

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 07.07.1988 under nr. 7452

Senest ændret den : 18.12.2008 under nr. 25537

Aflyst af Tingbogen den 18.12.2008

Retten i Grenå den 22.12.2008


Louise Nielsen

Lokalplan 77-T1

Centerområde, Posthuskarréen i Grenaa

LÆSEVEJLEDNING

Beskrivelsen herunder vedrører lokalplaner. De samme regler gælder for tillæg til lokalplaner.

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.

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Lokalplantillæggets baggrund	4
Lokalplantillæggets indhold	4
Landsplandirektiv	4
Planlægning af kystområderne	4
Luftfoto 2019	5
Naturbeskyttelsesloven	6
Habitatdirektivet	6
Bygningsfredningsloven	6
Museumsloven	6
Jordforureningsloven	6
Støjforhold	7
Drikkevandsinteresser -OSD og NFI	7
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune	7
Lokalplanforhold	7
Teknisk forsyning	7
Klimatilpasning	8
Miljøvurdering	9
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	10
1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	10
5.0 Veje, stier og parkering	10
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	10
7.0 Bevaring af bebyggelse	11
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
9.0 Bevaring af træer og belægnings	11
10.0 Hegn	11
11.0 Ubebyggede arealer	11
12.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	11
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	12
14.0 Servitutter	12
15.0 Eksisterende lokalplan	13
16.0 Tilladelser fra andre myndigheder	13
17.0 Lokalplanens retsvirkninger	13
18.0 Vedtagelsespåtegning	13
19.0 Offentlig bekendtgørelse	14

For kortbilag henvises til Lokalplan nr. 77

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplantillæggets baggrund

Lokalplantillægget omfatter den ejendom, som tidligere har huset posthuset i Grenaa. Posthus har tidligere været at betragte som et offentligt formål og lokalplan 77 har derfor fastlagt, at denne ejendom skal anvendes til offentlig formål og de øvrige arealer til centerformål. Postfunktionen er nu nedlagt og kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for, at ejendommen får de samme anvendelsesmuligheder som de øvrige arealer i lokalplan nr. 77.

Ved den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 77 er lokalplan nr. 77 fortsat gældende med de ændringer og tilføjelser, som fremgår af tillægget.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget omfatter et areal på ca. 2100 m² af matrikel nr. 225d Grenaa Markjorder. Den resterende del af matriklen er udlagt til vej i lokalplan nr. 77. Ejendommen er beliggende Stationsplads 2 i Grenaa.

Arealet ligger centralt i Grenaa by ved siden af stationsbygningen.

Lokalplantillægget giver mulighed for, at arealet kan anvendes til centerformål såsom butikker, kontorer, klinikker, restauranter og lignende samt til boliger og offentlige formål.

Den oprindelige posthusbygning fra 1909 har en høj bevaringsværdi og er tegnet af Hack Kampmann.

Lokalplan nr. 77 indeholder bestemmelser til bevarelse af bygningens arkitektoniske kvaliteter. Lokalplan nr. 77 har blandt andet til formål at sikre at det historiske købstadsmiljø bevares, ved at eksisterende karakteristisk bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares og eventuelt tilbageføres til det oprindelige udseende.

På grund af nærhed til jernbane stiller lokalplantillægget vilkår ved etablering af boliger, for at forebygge gener fra støj og vibration.

For at forebygge oversvømmelser af overfladevand sikrer lokalplantillægget desuden, at der tages hensyn til naboarealerne ved terrænreguleringer og den giver mulighed for lokal nedsivning af regnvand.

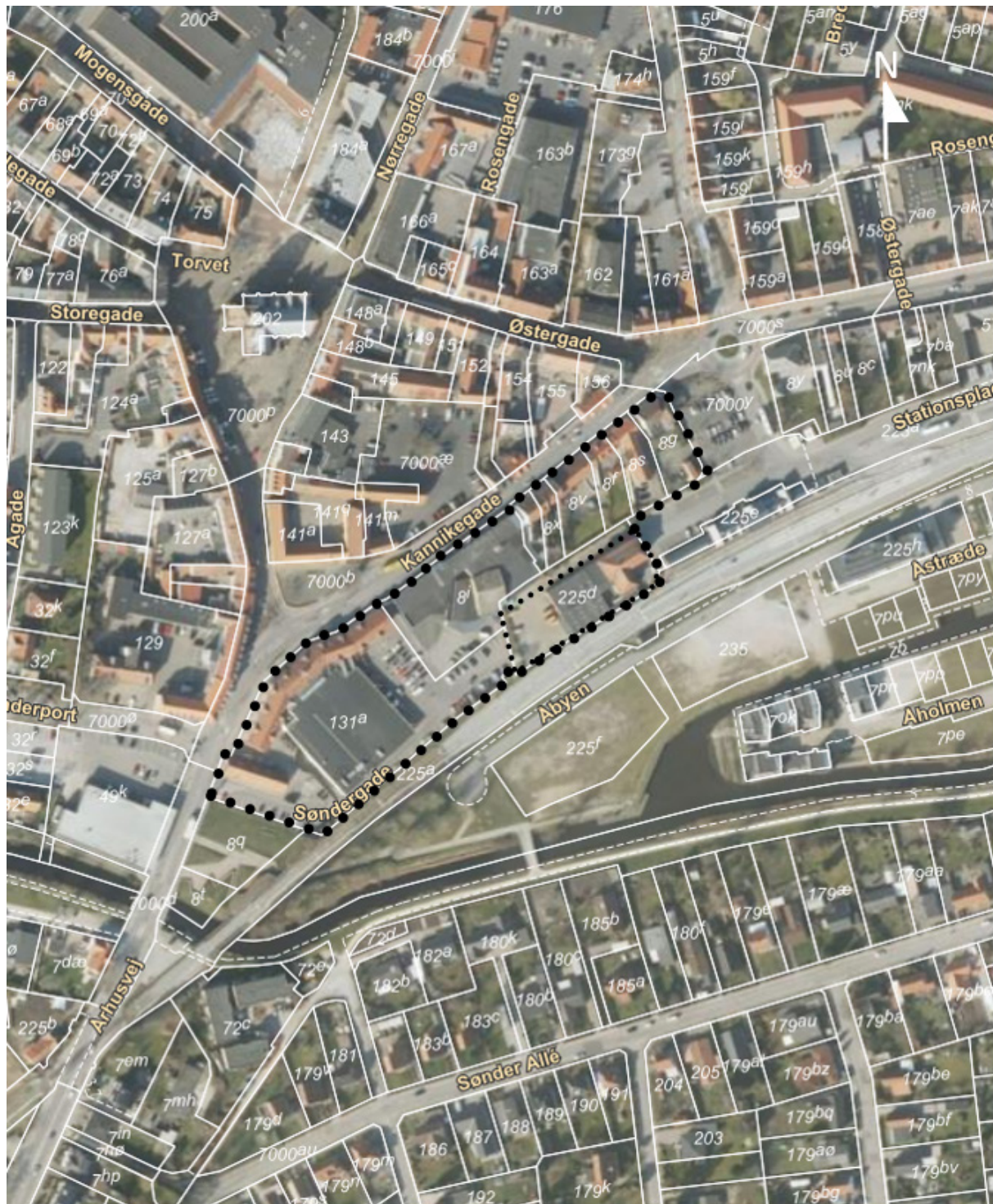
Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger 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.

Luftfoto 2019
med matrikeltema



- ● ● ● ● Lokalplan nr. 77
- Lokalplantillæg nr. 77-T1

Ortofoto: Copyright SDFE

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

§16 åbeskyttelse

Lokalplanen er beliggende indenfor åbeskyttelseslinjen for Grenaaen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinien) er at sikre åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for plante- og dyreliv. "Undtaget er de områder, der efter den hidtidige lovgivning har været undtaget, dvs. områder, hvor der før 1. september 1972 var påbegyndt en væsentlig bebyggelse." jf. Vejledning om Naturbeskyttelsesloven. Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, 1993.

Ud fra luftfotos fra 1971 kan det ses, at der var påbegyndt en væsentlig bebyggelse i lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at området er omfattet af undtagelsesbestemmelsen. Ny bebyggelse/ bygningsændringer mv. kræver således ikke dispensation fra åbeskyttelseslinien.

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 fredet efter bygningsfredningsloven. Den gamle postbygning er dog registreret med en høj bevarelsesværdi. Af kommuneatlas for Grenå fremgår følgende beskrivelse af bygningen: Solid rødstensbygning med murede kvaderlisener på hjørnerne af hovedhuset. Gavlen mod stationen er yderligere fremhævet ved brug af formsten til en lav frise og sokkelgesims. Desuden indgangsparti med stort buestik, ten og hjørnestein.

Museumsloven

Museum Østjylland har foretaget en arkivalsk kontrol for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der er registreret et nyere fund i den sydlige del af lokalplanområde nr. 77 samt flere fund nær lokalplanområdet. Disse indikerer, at der kan være ukendte fortidsminder indenfor lokalplansområdet.

Museet skal adviseres i god tid (10 arbejdsdage) i forbindelse med eventuel lednings- og kloak arbejde 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,



Rød signatur er kendt forurening V2. Vist med luftfoto og matrikeltema. Kilde: Region Midtjylland
Ortofoto: Copyright SDFE

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.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve lokalplantillæggets område. Tilstødende ejendomme mod syd og øst er dog registreret som forurenede.

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

Det forventes ikke at de ændrede anvendelsesmuligheder medfører støjmæssige problemer for lokalplanområdets omgivelser. Området grænser umiddelbart op til eksisterende centerområde, der i forhold til støj minder meget om arealets hidtidige anvendelse til posthus.

På grund af nærhed til tog-station og -skinner, sikrer lokalplantillægget, at der ikke etableres nye boliger, medmindre det i forbindelse med byggeansøgning, kan godtgøres, at disse og tilhørende opholdsarealer ikke vil være belastet med et støjniveau, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. For tog er den gældende støjgrænse på 64 dB. Det forventes dog muligt at overholde gældende støjkraV, idet togtrafikken er overgået til letbane.

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. De vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevands interesser.

Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1C1.2, Grenaa City.

Området er udlagt til centerområde. Lokalplan 77 og nærværende tillæg harmonerer med såvel kommunenplanens hovedstruktur som ramme for lokalplanlægning.

I rammer for lokalplanlægning er fastlagt følgende vedrørende detailhandel: Inden for Grenaa bycenter er de maksimale butiksstørrelser 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker. Det maksimale bruttoetageareal inden for afgrænsede områder til butiksførmål i bymidten er 36.000 m².

Lokalplanforhold

Området er omfattet af lokalplan nr. 77.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 77 er lokalplan nr. 77 fortsat gældende med de ændringer og tilføjelser, som fremgår af tillægget.

Tillæg nr. 1 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 77.

Teknisk forsyning

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. En del af området er separatkloakeret, mens den resterende del er fælleskloakeret.

Regnvand fra tage og befæstede arealer kan evt. efter konkrete undersøgelser håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning, så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.

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.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Ved klimaforandringer 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.



Illustration af 100 års hændelse (2012) for regn (blå) og oversvømmelse af åvand (gul). Vist med luftfoto og matrikeltema. Ortofoto: Copyright SDFE

Lokalplanområdet er påvirket af regnvand ved skybrud idet arealet er fuldt befæstet. Desuden er arealet, som er omfattet af dette lokalplantillæg, beliggende ca. 60 meter nord for Grenaaen samt med en forholdsvis kort afstand til Kattegat. Det betyder at nærliggende arealer kan risikere oversvømmelser af åvand. Derudover ligger grundvandspejlet højt flere steder i området således, at også opstigende grundvand på sigt kan skabe problemer.

For at undgå oversvømmelser og modstå de generelle konsekvenser af klimaforandringerne er det vigtigt at der indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand. Det skal tilstræbes, at der indtænkes robuste løsninger, som sikrer de enkelte bygninger, men samtidig også forsøger at integrere vandet i multifunktionelle løsninger, således at vandet kan blive en ressource og være med til eventuelt at skabe rekreative muligheder i bebyggelsen.

Det eksisterende terræn, i lokalplanområdet, ligger i ca. kote 4. Som sikring mod stigende å- og havvand anbefales en 3 meter beskyttelseskote. Det vil sige, at der ikke er umiddelbar fare for oversvømmelse med å-vand. Lokalplanen stiller derfor ikke krav om, at bygningerne sikres mod indtrængende vand i en kote højere end 3 meter. Dog tilrådes at de samlede udfordringer med vand indtænkes ved projektering.

Belægninger skal udføres således, at vandet ledes de ønskede steder hen og vandets videre transport herfra er overvejet nøje. Ligeledes kan der indarbejdes tiltag, som sikrer bebyggelsen imod vandproblematikkerne. Det kunne evt. være i form af faste støttmure, trappeanlæg og lignende, hvor åbningerne så vil kunne skærmes med eksempelvis skotter i tilfælde af høj vandstand.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 973 af 25/06/2020, 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.

LÆSEVEJLEDNING

GRÅ TEKST SVARER TIL TEKST I LOKALPLAN NR. 77 SOM FORTSAT ER GÆLDENDE.

SORT TEKST SVARER TIL NY TEKST SOM BLIVER GÆLDENDE FREM-OVER.

Note til §3.1.2:
Kommuneplan 2017 fastsætter det maksimale bruttoetageareal til butikksformål i Grenaa bycenter til 36.000 m².

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 77_T1 for centerområde, Posthuskarreen Grenaa

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

Der henvises til formålsbestemmelserne i lokalplan nr. 77

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Tillægget afgrænses som delområde 2, vist på kortbilag 1 i lokalplan nr. 77.

Lokalplanområdet udgør en del af matrikelnummer 225d Grenaa Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2020 udstykkes inden for området.

Områdets betegnelse som delområde II i lokalplan nr. 77 fastholdes i nærværende lokalplantillæg.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområder

3.1.1 Delområde 1 må kun anvendes til centerformål såsom butikker, kontorer, klinikker, restauranter og lignende formål som efter byrådets skøn naturligt hører til i området, samt boliger og de trafiktekniske anlæg, der er nødvendige for områdets betjening.

3.1.2 Delområde 2 må kun anvendes til de samme centerformål som nævnt for delområde 1 jf. §3.1.1 samt til offentlige formål og anlæg til håndtering af regnvand.

De maksimale butiksstørrelser er 3.500 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker.

Der henvises desuden til anvendelsesbestemmelserne og kortbilag i lokalplan nr. 77.

4.0 Udstykning

Der henvises til udstykningsbestemmelserne i lokalplan nr. 77.

5.0 Veje, stier og parkering

Der henvises til bestemmelserne vedrørende veje, stier og parkering i lokalplan nr. 77.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Der henvises til bestemmelserne vedrørende bebyggelses omfang og placering i lokalplan nr. 77.

7.0 Bevaring af bebyggelse

Der henvises til bevaringsbestemmelserne i lokalplan nr. 77.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Der henvises til bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden i lokalplan nr. 77.

9.0 Bevaring af træer og belægninger

Der henvises til bestemmelserne vedrørende bevaring af træer og belægninger i lokalplan nr. 77.

10.0 Hegn

Der henvises til bestemmelserne vedrørende hegning i lokalplan nr. 77.

11.0 Ubebyggede arealer

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne vedrørende ubebyggede arealer i lokalplan nr. 77.

11.4 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på grønne fællesarealer som f.eks. regnbede.

11.5 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 bred bufferzone, uden om det areal, hvor terrænet hæves. Koter 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.

12.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

Der henvises desuden til bestemmelserne vedrørende lednings- og antenneanlæg, belysning, elskabe m.v. i lokalplan nr. 77

12.6 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.

- 12.7 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i lokalplan nr. 77.

- 13.3 Etablering af ny støjfølsom anvendelse, herunder boliger, kræver forudgående redegørelse for, at disse ikke støjbelastes udover Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- 13.4 Opførelse af ny bebyggelse kræver ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, åbeskyttelseslinjen eller at beskyttelseslinjen ophæves eller reduceres. Området er omfattet af undtagelsesbestemmelse, da området er væsentligt bebygget før september 1972, jvnf. Vejledning om Naturbeskyttelsesloven.
- 13.5 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.

14.0 Servitutter

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

Oversigt over servitutter

Matrikel 225d, Grenaa Markjorder

Servitut nr. 01.07.1993-6126-66, Dok om tilslutningspligt til Grenå Varmeværk
Vedrører tilslutningspligt til fjernvarme.
Påtaleret: Norddjurs Kommune

Servitut nr. 18.02.2002-5318-66, Skøde lyst servitutstiftende 1) mht at tåle jernbanetrafik 2) rådighedsindskrænkning mht bevoksningshøjde og forbud mod visse genstande.
Påtaleret: DSB og Banedanmark

Servitut nr. 24.04.2002-11405-66, Dok. ang. parke-

rings- og adgangsareal, hyrevogne, vedligeholdelse mv
vedr.223A
Påtaleret: DSB og Banedanmark

15.0 Eksisterende lokalplan

Der ophæves ingen lokalplaner med nærværende tillæg.
Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om "eksisterende lokalplan" i lokalplan nr. 77.

16.0 Tilladelser fra andre myndigheder

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne vedrørende tilladelser fra andre myndigheder i lokalplan nr. 77.

17.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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 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.

18.0 Vedtagelsespåtegning

- 18.1 Forslag til lokalplantillæg 77_T1 Centerområde Posthuskarreen i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 20. oktober 2020.

18.2 Lokalplantillæg 77_T1 Centerområde Posthuskarreen i Grenaa er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den **1. marts 2021**.

19.0 Offentlig bekendtgørelse

19.1 Lokalplantillæg 77_T1 centerområde Posthuskarreen i Grenaa er offentligt bekendtgjort **XX.XX 20XX**.

