

Lokalplan 103-707

Anholt Bryghus

9. april 2021

LÆSEVEJLEDNING

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

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

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

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

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

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

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

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

Lokalplanen er udarbejdet af:
Peer Frank Byplanlægning i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|---|
| Læsevejledning | 2 |
| Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen | 2 |

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

| | |
|--|----|
| Lokalplanens baggrund | 4 |
| Luftfoto 2019 | 4 |
| Lokalplanens indhold | 5 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 6 |
| Landsplandirektiv | 7 |
| Planlægning af kystområderne | 7 |
| Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune | 7 |
| Lokalplanforhold | 7 |
| Bygningsbevaring | 7 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning | 8 |
| Naturbeskyttelsesloven | 8 |
| Fredning | 8 |
| Særlige landskabelige interesser | 8 |
| Geologiske interesser | 8 |
| Habitatdirektivet | 9 |
| Museumsloven | 9 |
| Jordforureningsloven | 10 |
| Støjforhold | 10 |
| Drikkevandsinteresser -OSD | 10 |
| Teknisk forsyning | 10 |
| Klimatilpasning | 10 |
| Miljøvurdering | 11 |
| Servitutter | 11 |
| Norrdjurs Kommunes kompetenceplan | 11 |

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

| | |
|---|----|
| 1.0 Lokalplanens formål | 13 |
| 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus | 13 |
| 3.0 Områdets anvendelse | 13 |
| 4.0 Udstykning | 13 |
| 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier | 13 |
| 6.0 Bebyggelsens omfang og placering | 14 |
| 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden | 14 |
| 8.0 Bevaring | 15 |
| 9.0 Ubebyggede areale, beplantning og hegn | 15 |
| 10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning | 15 |
| 11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan | 16 |
| 12.0 Bonusvirkning | 16 |
| 13.0 Lokalplanens retsvirkninger | 16 |
| 14.0 Vedtagelsespåtegning | 17 |
| 15.0 Offentlig bekendtgørelse | 17 |
| Kortbilag 1 | 18 |
| Kortbilag 2 | 19 |



Humleløkken set fra nordøst.



Humleløkken set fra vejen syd for huset.

På et luftfoto fra 1945 kan man se det ubevoksede areal mellem Ørkenen og Sønderbjerg. Mod syd øst ses byen, hvorfra Gennem Landet krydser diagonalt til havnen.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanens baggrund

Ejerne af Humleløkken på Gennem Landet 32 ønsker at indrette udhuset på ejendommen til et Nano Bryggeri til produktion af lokalt øl. Et nanobryggeri er et bryggeri, der kun er en brøkdel af størrelsen på et mikrobryggeri. Der er tale om et bryggeri, der højst vil producere op til 10.000 liter øl om året.

Området

Humleløkken ligger centralt på Anholt næsten på grænsen mellem det skovbevoksede morænelandskab på nordvest Anholt og det sydvestlige engområde, der historisk har været øens eneste reelle landbrugsområde. Engområdet, der oprindeligt har været sø, blev i 1800 tallet afvandret, for at skabe lidt sparsom landbrugsjord.

Gennem de sidste 50 år har skovvæksten på vestanholt ændret oplevelsen af landskabet. På ældre fotos kan man fra Gennem Landet se et relativt ubevokset Nordbjerg. Idag ligger Nordbjerg mere skjult i landskabet, da træbevoksningen er blevet højere og tættere.

Humleløkken

Humleløkken er en gammel havnemester bolig. Huset er opført i 1902, samme år som havnen stod færdig. Huset har været avendt til både bolig og erhverv og har gennem årene huset et bageri, en jordmoderbolig og bolig for flere fiskerfamilier. Huset har siden 1978 været anvendt som sommerhus.

Ejendommen består af ialt 4 matrikulære arealer, hvor af kun de to - matr. nr. 1f og 7e - er omfattet af lokalplanen. Til sammen har de to matrikler et areal på 1865 m². På de to matrikler ligger to huse. Et hovedhus, der anvendes som fritidsbolig (sommerhus), og et udhus, der i fremtiden tænkes anvendt til brygning af øl. Hovedhuset har et samlet etageareal på 160 m² fordelt på to etager og er opført med røde, pudsede facader og hvidmalede vinduer. Udhuset har et samlet areal på 50 m² og er ligeledes opført med røde, pudsede facader og hvide malede vinduer.







Hovedhuset med den karakteristiske frontispice, er tildelt bevaringsværdi 4.

Adgangen til ejendommen sker fra Gennem Landet vest for bebyggelsen.

Huset er meget synligt fra Gennem Landet. En lav beplantning mod vejen afskærmer haven syd for huset fra vejen. Mod vest er en buskbeplantning mod vejen, der består af syren og humle. Nord for bebyggelsen er en højere træbeplantning, der består af birk og fyr. Rundt på ejendommen vokser der humle, som har givet navn til huset. Humlen skal anvendes i forbindelse med den ølbrygning, som ejerne af ejendommen ønsker at igangsætte.

Stedets navn og humlen på ejendommen er grundlaget for den bæredygtige, lokale ølproduktion som kun tænkes solgt lokalt på Anholt til glæde for turister og fastboende.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende bygningerne på ejendommen til boliger og erhverv i landzone.



Hovedhuset har en højde på ca. 7,4 meter.

Lokalplanen åbner kun mulighed for et meget begrænset byggeri på ejendommen i form af et nyt udhus, beliggende på den nordlige grund nord og vest for den eksisterende bebyggelse.

Hovedhuset, der er tildelt en bevaringsværdi 4, må ikke nedrives eller ombygges uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Herudover åbner lokalplanen ikke op for nye ændringer af bebyggelse og beplantning. Området vil ved realisering af lokalplanen fremstå som idag, med en beplantning, der er egns-karakteristisk.

Lokalplanen ændrer derimod området status fra sommerhusområde til landzone med mulighed for blandet bolig og erhverv. Det betyder at der i fremtiden kan være helårsbeboelse på ejendommen samt mindre håndværksmæssige erhverv i bygningerne.

Udstykning

Inden for lokalplanområdet kan der ikke foretages yderligere udstykning.

Bebyggelse

Hovedhuset, som vist på kortbilag 1 og 2, kan f.eks ved ombygning eller nedrivning genopføres i 1½ etage med en samlet højde på maks 8,5 m. Det bebyggede areal kan maksimalt andrage 120 m², mens det samlede bruttoetageareal maksimalt kan andrage 180 m². Det eksisterende udhus, som vist på bilag 1 og 2, kan f.eks ved ombygning eller nedrivning genopføres i en etage med en samlet højde på maks 5,5 m. Det bebyggede areal kan maksimalt andrage 60 m².

Lokalplanen muliggør at der kan opføres endnu et udhus nord og vest for den eksisterende bebyggelse. Den nye udhus skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggesfelt. Udhuset må have et samlet etageareal på 12 m² og højden må maksimalt være 5 m.



Udhuset, der ønskes anvendt til bryggeri, har en højde på ca. 4,5 meter.



Humleløkken set fra vejen vest for huset.

Facaderne på hovedhuset og det eksisterende udhus skal opføres som pudset mur i røde nuancer. Det nye udhus kan udover pudset mur tillige opføres i malet eller ubehandlet træ.

Der kan således maksimalt opføres 252 m² inden for lokalplanområdet.

Veje

Ejendommen vejbetjenes fra Gennem Landet vest for den eksisterende bebyggelse. Der fastsættes ikke parkeringsnorm for ejendommen, men eventuel parkering skal foregå på egen grund.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Hele Anholt er omfattet af kystnærhedszonen på 3 km. Lokalplanområdet ligger mellem Nordbjerg og Sønderbjerg på kanten af engområdet, der som tidligere beskrevet ligger i et lavtliggende, tidligere søområde. Lokalplanområdet kan derfor ikke ses fra kysten. Lokalplanen giver kun mulighed for opførelse af et udhus på 12 m² og vil derfor ingen betydning have for kystlandskabet.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 8B2. Området er beliggende i det åbne land og rammebestemmelserne for området ser således ud:

Plannummer: 8B2,

Plannavn: Gennem Landet.

Generel Anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Fremtidig Zone status: Landzone

Plandistrikt: Anholt

Bebyggelsesprocent: 15% beregnet ud fra det enkelte jordstykke.

Max antal etager: 1

Max bygningshøjde: 5m

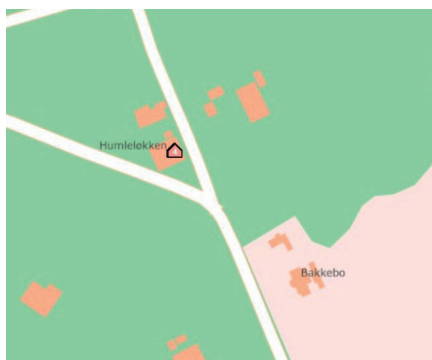
Udstykningsforbud: Udstykning er ikke tilladt inden for rammeområdet.

Lokalplanforhold

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 19, som udlægger området til sommerhuse. Den gældende lokalplan 19 aflyses for så vidt angår den del der er omfattet af denne lokalplan. Med den nye lokalplan tilbageføres denne del af området til landzone.



Rammeområde 8B2



Humlelækken er af Norddjurs Kommune udpeget med en bevaringsværdi på 4.

Bygningsbevaring

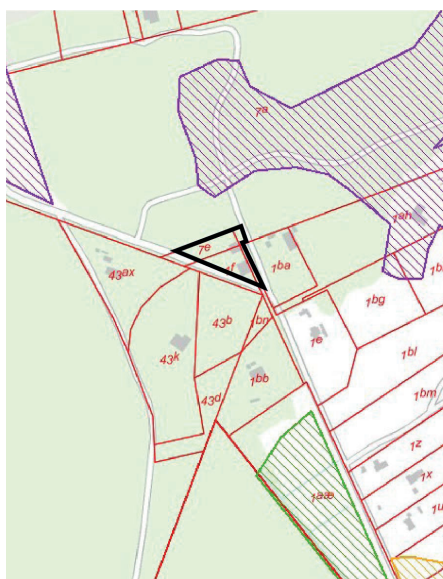
Humlelækken, som er ejendommens hovedhus, er registreret efter SAVE metoden af Norddjurs Kommune. Humlelækken har bevaringsværdi 4 ud af en skala på 9, hvor 1 er højest og indeholder fredede bygninger.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bevaringsværdien bruges primært i forbindelse med byggesagsbehandlingen og kan være en rettesnor for hvordan huset bør ombygges, for at respektere det oprindelige udseende. Herudover kan bevaringsværdien betyde, at man optager bevaringsbestemmelser i lokalplanen.

I lokalplanen er fastsat bestemmelser om at bygningen ikke må nedrives eller ombygges uden Kommunelabestyrrelsens særlige tilladelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING



Lokalplanområdets beliggenhed ift. nærliggende §3 områder.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

Ca 25 m nord for lokalplanområdet ligger et område, der er udpeget som hede. Knap 100 m syd for lokalplanområdet ligger et område, der er udpeget som eng. Lokalplanen vurderes ikke at påvirke de to §3 områder, da byggemulighederne i lokalplanen er meget begrænsede.

Skovbyggelinje

Hele det vestige Anholt er omfattet af skovbyggelinje. Med lokalplanen ønskes kompetencen til at dispensere fra skovbyggelinjen overført til Norddjurs Kommune.

Fredning

Der er store samlede fredede arealer på Anholt, hvoraf langt det største er Ørkenen, men der er ingen fredninger inden for lokalplanområdet. De nærmeste fredede områder er to mindre områder et par hundrede meter nord og øst for lokalplanområdet.

Særlige landskabelige interesser

Ejendommen er beliggende i udpegningen af Bevaringsværdigt Landskab, der skal bevares og beskyttes; Sønderbjerg, Nordbjerg og Anholt By. Området er altovervejende karakteriseret ved øens særegne landskab, der for Danmark er enestående.

Det består af en markant morænebakke, der er præget af menneskelig aktivitet, herunder by, sommerhuse, infrastruktur og tekniske anlæg. Bakken formodes at være det materiale, nordøstisen lod tilbage efter at den havde bevæget sig hen over landskabet og borteroderet et større og mere udbredt moræne-landskab.

Midt i området skærer en tidligere fjordarm sig ind i morænen. Højeste punkt er Sønderbjerg på 48 m. Nordbjerg i den nordvestlige ende af morænen er på 39 m mens Nordstrand Klit, der udgør det andet nordlige ”hjørne” af bakkeområdet er på 32 m. Bakkeområdet har på alle sider høje stejle skræninger.

Samspillet og modsætningsforholdet mellem Ørkenens flade og de markante morænebakker giver en særlig og intens oplevelse af det storslåede og barske landskab på Anholt.

Havet er synligt fra store dele af området, særligt fra morænebakkerne samt fra de helt kystnære arealer. Fra Sønderbjerg og Nordbjerg findes også adskillige spektakulære udsigter over både Ørkenen og Flakket. Der er på både Sønderbjerg og Nordbjerg stisystemer, der giver mulighed for at opleve udsigterne over øen. Langs skrænten af Nordbjerg løber den fredede ”Kærlighedsstien”, hvorfra man kan se ud over det meste af Ørkenen.

Det vurderes, at det aktuelle projekt ikke vil påvirke de landskabelige værdier.

Geologiske interesser

Hele Anholt er udpeget som specifikt geologisk interesseområde i Kommuneplan 2017. Øen er et fornemt eksempel på dannelsen af marint forland i læ af et glacielandskab. Øen ligger frit eksponeret for alle vind- og bølgeretninger, og dette afspejles i øens udformning som et østvendt, tilspidset strandvoldssystem, som ender i et kilometerlangt undersøisk rev. Strandvoldssystemet er opbygget i flere tempi i forbindelse med landhævningen. Der sker stadig ændringer af især Flakket i nordvest og Østrevet i nordøst.

Strandvoldssletten er overlejret af klitter som frit har vandret på tværs af øen under indvirkning af den fremherskende vindretning. De fleste klitter er nu stabiliseret af vegetationen. Det vurderes, at det aktuelle projekt ikke vil påvirke de geologiske værdier.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er beliggende ca. 650 meter væk og består af Natura 2000-område, nr. 46, ”Anholt og havet nord for”. Området består af habitat-område 42. Formålet med udpegnings af Natura2000-området er at sikre ”gunstig bevaringsstatus” for de arter og naturtyper, som området er udpeget for at beskytte.

På baggrund af afstanden til Natura 2000 området vurderes det at planen ikke har en væsentlig indflydelse på området.

Bilag IV arter

Arter som er omfattet af habitatdirektivets bilag IV er underlagt krav om, at artens yngle- og rasteområder ikke må påvirkes negativt, og at artens ”samlede økologiske funktionalitet” ikke må ødelægges.



Det meste af Anholt og havet nord for Anholt er omfattet af Habitatdirektivet.

Norrdjurs Kommune har ikke kendskab til tilstedeværelsen af bilag IV arter i området. Det er imidlertid muligt, at der kan være markfirben i området. Arealet er dog i forvejen bebygget og der er aktivitet på arealet.

På baggrund af ovenstående er det Norrdjurs Kommunes vurdering, at det planen ikke vil kunne have en væsentlig negativ påvirkning på evt. markfirben i området.

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

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

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

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye bolig- og erhvervsområde og omgivelserne. Den produktion, der kan forventes etableret på ejendommen, har en håndværksmæssig karakter og kræver ikke anvendelse af større maskiner. Området grænser umiddelbart op til eksisterende sommerhusområder og grønne arealer.

Trafikken på Anholt er meget begrænset og specielt biltrafikken begrænser sig til meget få biler i døgnet, som ikke skaber gener.

Drikkevandsinteresser - OSD

Der er ikke grundvandsinteresser eller vandindvinding i området.

Teknisk forsyning

Spildevandsplan:

Lokalplanområdet er beliggende udenfor kloakeret opland.

Regn- og spildevand skal håndteres lokalt på grunden.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede skal håndteres ved lokal nedrivning eller anden lokal afledning, så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen.
Lokalplanområdet forsynes fra Anholt Vandværk

Varme

Området ligger udenfor forsyningsområderne i varmeplanen.
Efter varmeplanen skal områder udenfor forsyningsområderne forsynes gennem individuel varmforsyning. Det kan f.eks. være pillefyr eller varmepumpe.

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 i store dele af Norddjurs Kommune.

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.

Lokalplanområdet ligger ikke i en lavning og som udgangspunkt er risikoen for at regnvand samler sig på adressen under skybrud derfor lav.

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.

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

Servitutter

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

| Nr. | Tinglyst | Tekst |
|-----|------------|--|
| 1 | 26.06.1970 | Dok om begrænsning af bebyggelse med sommerhuse. |
| 2 | 20.01.2016 | Dok om brugsret |



Der er ikke tilstandsservitutter, hvis indhold strider mod lokalplanens formål.

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.

Kort, der viser effekten af 105 mm ekstrem regn. www.klimatilpasning.dk

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 103-707 for Anholt Bryghus.

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.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at området anvendes til blandet bolig og erhvervsformål, dvs. bolig med en mindre bygning til håndværksmæssigt formål.
- 1.2 at en del området overføres fra sommerhusområde til landzone.
- 1.3 at området vejbetjenes fra Gennem Landet.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 1e, del af matr.nr. 1f, del af mat. nr. 7a og del af mat. nr. 7e Anholt by, Anholt.
- 2.2 En del af lokalplanområdet ligger i sommerhusområde og overføres med lokalplanen til landzone. Den resterende del af området forbliver i landzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Bygningerne må kun anvendes til blandet bolig og erhverv. Hovedhuset kan anvendes til boligformål. Herudover kan udhuset som vist på kortbilag 2, anvendes til håndværksmæssig produktion uden gene for naboerne, f.eks. i form af nanobryggeri.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning af området.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Gennem Landet.

Parkering

- 5.4 Parkering indenfor området skal foregå på egen grund.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 15.
- 6.2 Der udlægges 3 byggefelter indenfor lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.
Byggefelt 1 omfatter den eksisterende hovedbygning.
Byggefelt 2 omfatter det eksisterende udhus.
Byggefelt 3 giver mulighed for opførelse af et supplerende udhus.
Bebyggelsen skal placeres inden for byggefelterne.
- 6.3 Indenfor byggefelt 1 må højst opføres 180 m² etageareal. Bebyggelsen må kun opføres i en etage med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et fastsat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 6.4 Indenfor byggefelt 2 må højst opføres 60 m². Bebyggelsen må kun opføres i en etage uden udnyttet tagetage og med en maksimal højde på 5,5 m målt fra eksisterende terræn eller et fastsat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler.
- 6.5 Indenfor byggefelt 3 må højst opføres 12 m². Bebyggelsen må kun opføres i en etage uden udnyttet tagetage. Bygningen må opføres med en maksimal højde på 4,5 m målt fra eksisterende terræn eller et fast sat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler.
- 6.6 Alle bygninger inden for området skal opføres med sagedtag og en taghældning på mellem 30 og 50 grader.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Inden for byggefelt 1 og 2 skal facader udføres med pudset mur i teglsten og fremstå i røde nuancer.
- 7.2 Inden for byggefelt 3 kan facader opføres i pudset murværk, ubehandlet træ og malet træ.
- 7.3 Tage må kun udføres med tagpap, bølgeetrnitplader eller teglsten eller som levende grønne tage med f.eks. sedumbeplætning.
- 7.4 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.5 Solceller og solfangere skal nedfældes i tagfladen eller på anden vis integreres i arkitekturen således, at de ikke fremstår visuelt skæmmende og de må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbi-passerende. Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.

- 7.6 Skorstenspiber kan fremstå i blank mur eller pudset.
- 7.7 Støttemure og andre mure skal fremstå i samme materiale som husets facader.
- 7.8 Der må ikke, udover navneskilte, opsættes reklamer eller skilte på bygningerne. Der kan dog tillades opsat ét skilt med firmanavn enten på facaden eller som fritstående skilt med et samlet mål på 100x200 cm.

8.0 Bevaring

- 8.1 Vinduer på det eksisterende hovedhuset i byggefelt 1 skal udformes som Dannebrigsvinduer i to eller tre fag, som de eksisterende vinduer og fremstå hvidmalede.
- 8.2 Taget på det eksisterende hovedhus må udformes med tagpap, bølgeeternitplader eller teglsten.
- 8.3 Hovedhusets pudsede facader skal fremstå i rødlige nuancer.
- 8.4 Hovedhuset, der er tildelt en bevaringsværdi 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Parkeringsarealer skal gives en grøn karakter.
- 9.2 Hegn i skel må kun udføres som klippet hæk eller fast hegn.
- 9.3 Højden på fast hegn mod naboer må ikke overstige 1,8 m.
- 9.4 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

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

Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på grunden.

- 10.4 Vandforsyning til ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.
- 10.5 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 10.6 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal udføres efter kommunens anvisninger.

11.0 Servitutter og ophævelse af lokalplan

- 11.1 Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen:

| Nr. | Tinglyst | Tekst |
|-----|------------|--|
| 1 | 26.06.1970 | Dok om begrænsning af bebyggelse med sommerhuse. |
| 2 | 20.01.2016 | Dok om brugsret |

Der er ikke tilstandsservitutter, hvis indhold strider mod lokalplanen formål.

- 11.2 Med vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan 19 for den del, der er omfattet af denne lokalplan.

12.0 Bonusvirkning

- 12.1 For den i lokalplanen beskrevne anvendelse, udstykning og byggeri, som gælder for bygninger og anlæg i denne lokalplan, erstatter lokalplanen de landzonetilladelser, som er nødvendige efter planlovens §35, stk. 1.

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.

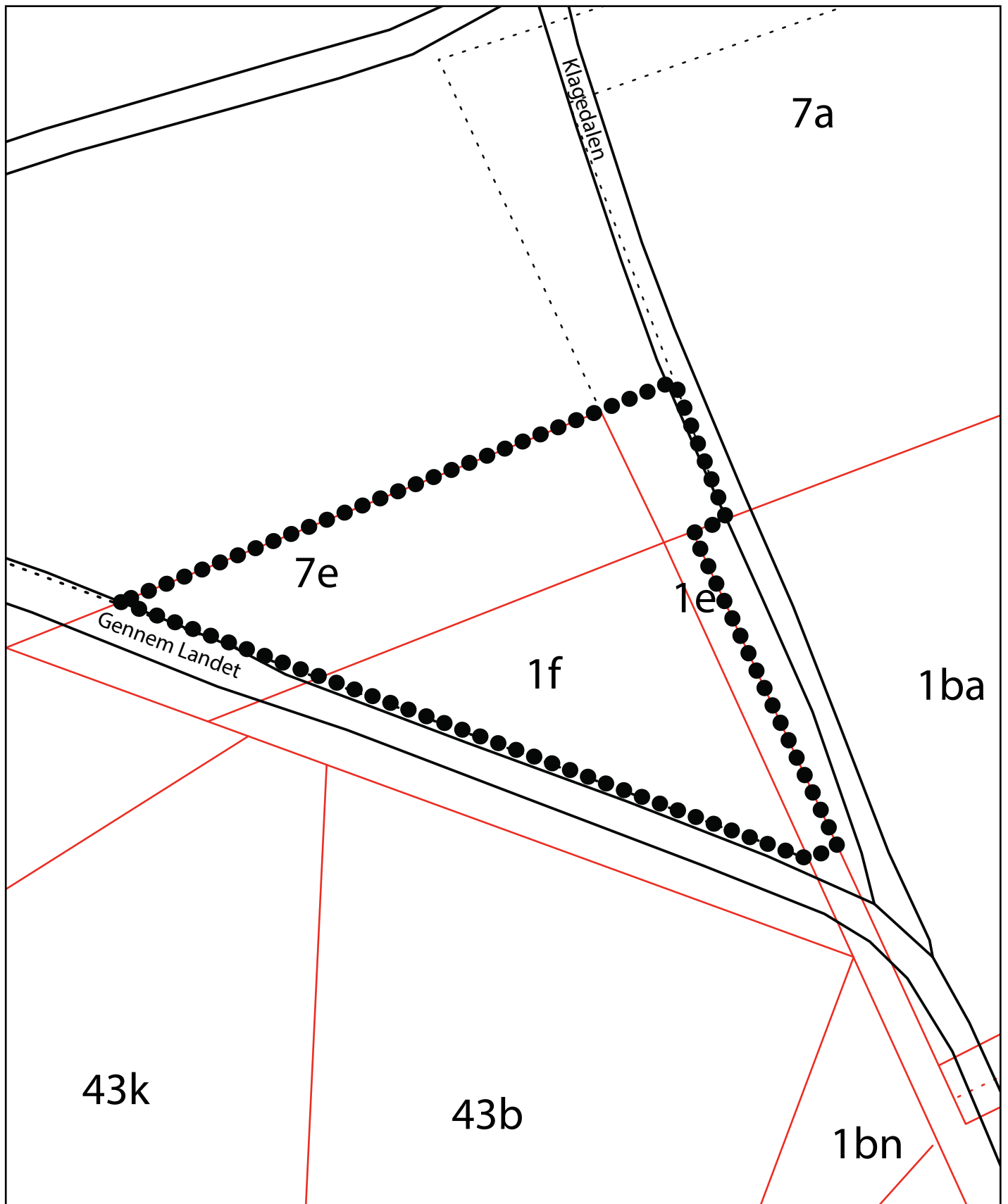
- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som 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.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 103-707 for Anholt Bryghus på Anholt er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. måned xxxx
- 14.2 Lokalplan 103-707 for Anholt Bryghus på Anholt er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2019.

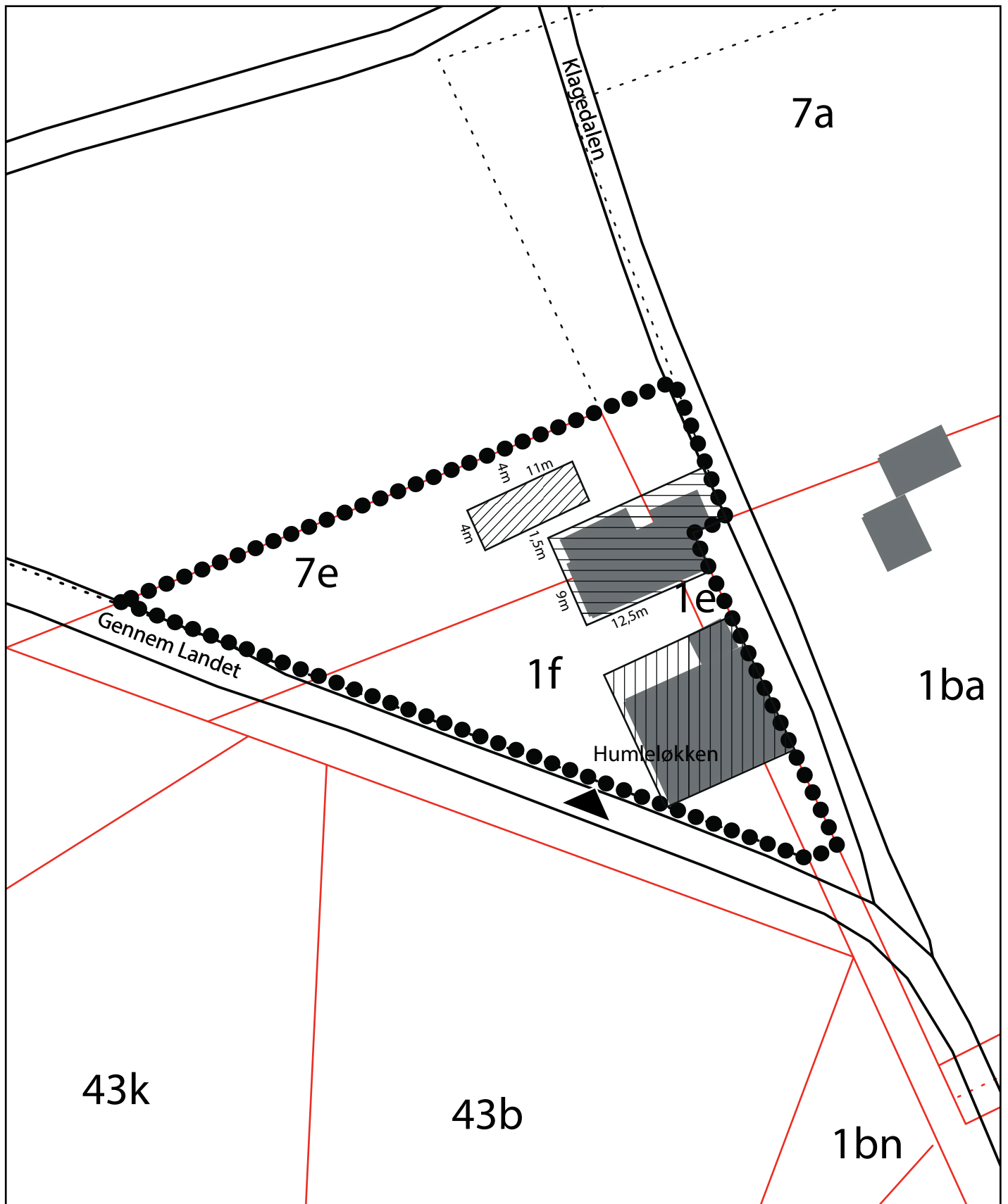
15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 103-707 for Anholt Bryghus på Anholt er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2021.



- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- 1f Matrkelnummer

Kortbilag 1
Bindinger
1:500



- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- ▲ Vejadgang
- ▤ Byggefelt 1
- ▥ Byggefelt 2
- ▧ Byggefelt 3

Kortbilag 2
 Byggefelter og vejadgang
 1:500

