

Lokalplan 099-707

Skovskolen Eldrupgård,
Eldrupvej ved Auning

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 lov om planlægning har planen været fremlagt som forslag i 8 uger frem til den 31. marts 2021.

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune i samarbejde med Skovskolen Københavns Universitet og E+N Arkitektur.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	6
Illustrationsplaner	7
Landsplandirektiv	10
Planlægning af kystområderne	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Bindingskort	11
Habitatdirektivet	12
Skovloven	12
Bygningsfredningsloven	12
Museumsloven	13
Jordforureningsloven	13
Lavbundsarealer	13
Landbrugslov	13
Støjforhold	13
Drikkevandsinteresser -OSD - NFI	13
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	14
Lokalplanforhold	14
Teknisk forsyning	14
Klimatilpasning	15
Miljøvurdering	15
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3.0 Områdets anvendelse	16
4.0 Udstykning	17
5.0 Veje, stier, parkering	17
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	20
9.0 Ledningsanlæg og belysning	20
10.0 Servitutter	21
11.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	21
12.0 Lokalplanens retsvirkninger	22
13.0 Vedtagelsespåtegning	22
14.0 Offentlig bekendtgørelse	22
Kortbilag 1	23
Kortbilag 2	24

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker at muliggøre fortsat udvikling af Skovskolens aktiviteter nær Auning, Eldrupvej 2, Auning. Herunder at give mulighed for udvidelse af nuværende overnatnings- og undervisningsfaciliteter samt for udvikling af nye faciliteter hertil i samspil med områdets landskabelige kvaliteter.

Skovskolen, er en del af Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning på Københavns Universitet. Skolen har haft uddannelsesaktiviteter på ejendommen siden 1991. Skolens aktiviteter er tæt knyttet til den omgivende skov og øvrige natur.

Den eksisterende bebyggelse på Skovskolen, Eldrupgård er etableret efter en akse-struktur med omtrentlig nord-syd og øst-vest orienterede akser. I midten, længst mod syd findes hovedbygningen (bygning D på illustration af eksisterende anvendelser og aksestruktur, side 5). Den er opført i nationalromantisk stil med en granitkvadret sokkel, rødt blankt murværk og skifertag. På forsiden en frontispice, som markering af husets hovedindgang, og på bagsiden en ottekantet risalit med husets stuer. I dag er murværket kalket over med rødt med fremhævelse af gesimsbånd i hvidt. Huset er anlæggets mest markante med sine 2 etager og høje placering i terrænet. Derudover består anlægget af to længebygninger (B og E) med ubehandlede træfacader omkring den centrale gårdsplads. Ligeledes er der placeret yderligere to længebygninger (F) med træfacader mod vest, orienteret i øst-vestlig retning. Disse lægger sig i anden række og er med deres mindre skala og nedtonede karakter mere anonyme i anlægget. Endelig indeholder anlægget en gammel lade (C) i kampesten og bølgepladetag placeret nordøst for gårdrummet. Nordøst for det centrale anlæg ligger en nyere opført maskinhal forsænket i terræn og uden materialemæssig sammenhæng med anlæggets øvrige bygninger.

Hovedbygningen og laden bærer bygningsmassens kulturhisto-



Illustration af Skovskolens beliggenhed i forhold til Auning og Løvenholm Gods.

Eksisterende anvendelser og aksestruktur Eldrupgård

- A: MASKINHAL
- B: UNDERVISNING
- C: STENLADE
- D: HOVEDBYGNING
- E: KANTINE OG ADMINISTRATION
- F: VÆRELSESFLØJ
- G: PARKERING
- H: HUNDEGÅRDE
- I: VÅDOMRÅDE
- J: MIDLERTIDIG BARAK
- K: VANDVÆRK



D, Hovedbygning (opr. stuehus)



B, Undervisningsfløj



C, Stenladen



A, Maskinhal

riske værdier og vidner om den tidligere firelængede gård, mens de nyere træbygninger udgør en strukturel videreførelse af det aksefaste anlæg. For helheden er det afgørende, at en fremtidig udvidelse bygger videre på det aksefaste anlæg og fastholder den centrale gårdsplads som anlæggets omdrejningspunkt.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter at området anvendes til uddannelsesinstitution med tilknyttede kollegieboliger og overnatningsfaciliteter samt til kulturel institution. Den giver bl.a. mulighed for at der kan opføres bygninger til undervisning, administration og indkvartering af studerende og elever.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og er en del af matr. nr. 1 Eldrup, Gjesing.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder:

Delområde I anvendes til bebyggelse, opholds-, parkerings- og færdselsarealer i tilknytning til den overordnede anvendelse til uddannelsesinstitutioner med tilknyttede kollegieboliger og overnatningsfaciliteter samt kulturelle institutioner.

Delområde II anvendes til kollegieboliger og overnatningsfaciliteter med tilknytning til anvendelsen i delområde I samt til et fælleshus og rekreative formål.

Delområde III anvendes til parkering-, færdsels- og opholdsarealer og hundegårde.

Udstykning

Lokalplanen giver ikke mulighed for udstykning, bortset fra udstykning af vejareal.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for nybyggeri, herunder bl.a. bygninger til administration, undervisning, kantine, køkken, overnatning/kollegieboliger, indendørs fælles faciliteter, varmecentral og værksted.

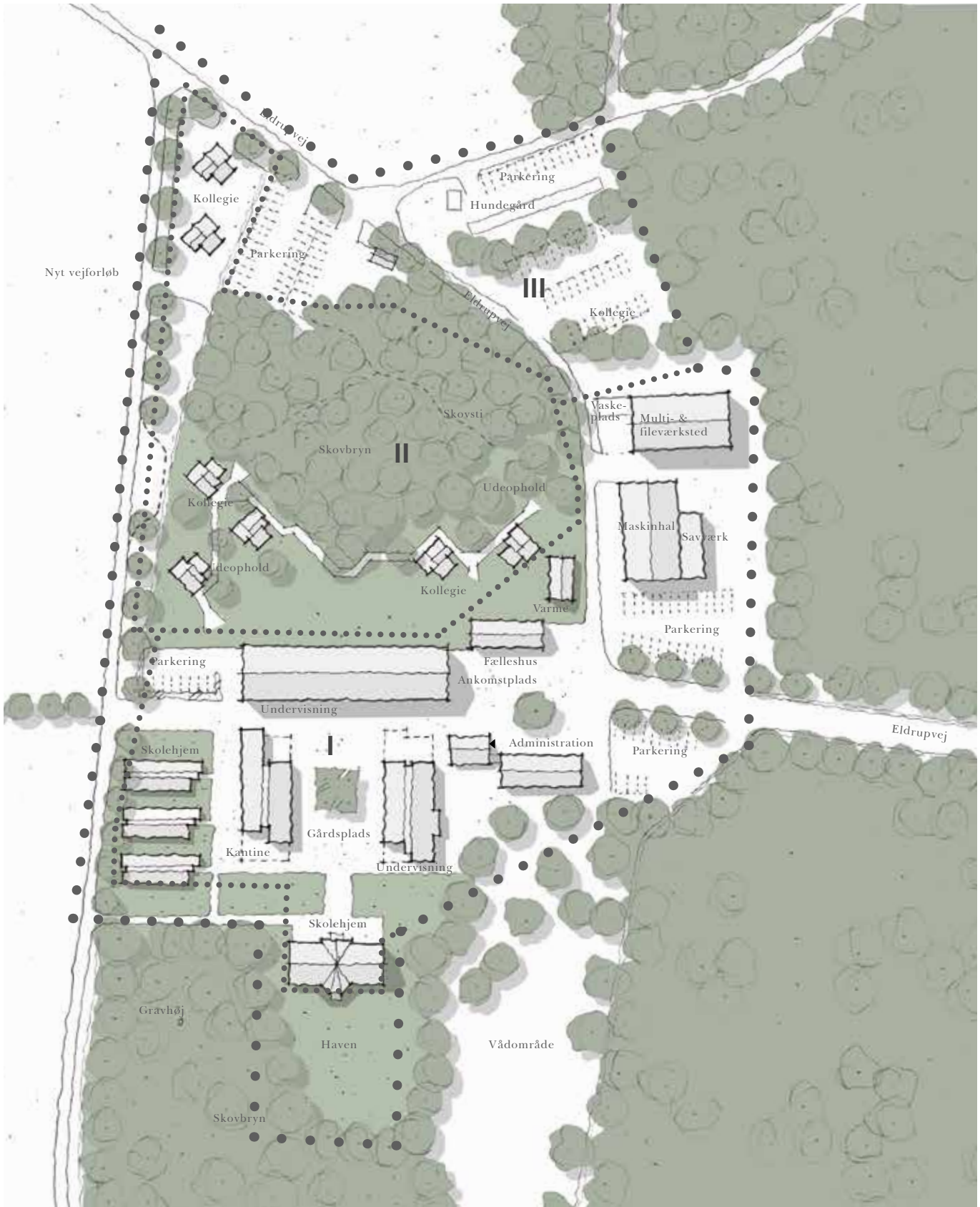
I delområde I kan der bygges i højst 2 etager og med en højde på op til 12 meter over terræn. Det giver mulighed for bygninger med en bredde og taghældning som en på ejendommen tidligere beliggende ladebygning.



Tidligere gårdanlæg fotografet i 1946 med den stråtægte lade bagerst. Copyright: Sylvest Jensen Luftfoto, Det Kgl. Bibliotek.

Illustrationsplan A

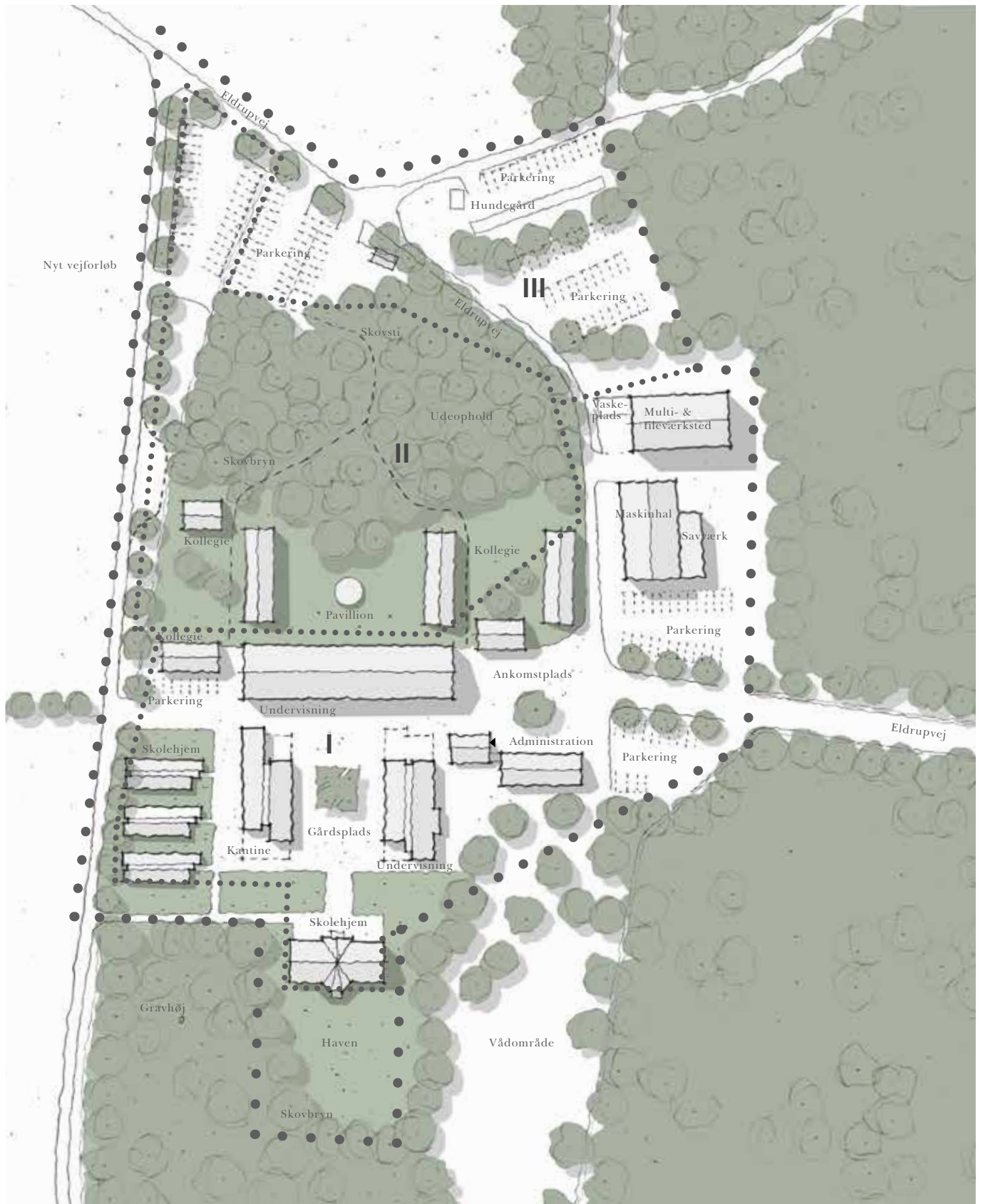
Kollegie opført som punkthuse



Mål i 1:1500 ved print i A4

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse

Illustrationsplan B Kollegie opført som længebygninger



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse



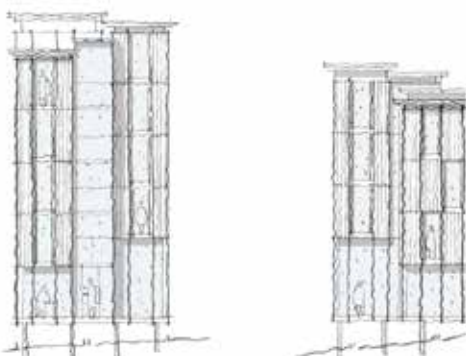


Illustration af punkthuse i henholdsvis 4 og 5 etager



Illustration af længehuse

Lokalplanen giver mulighed for at bebyggelse i delområde II opføres efter ét af to principper, alternativ A og B.

I alternativ A skal bebyggelse opføres som op til 7 punkthuse med op til 5 etager i op til 22 meters højde over terræn. Disse bygges nær et skovbrynet så de fletter sig ind med skovens høje træer.

I alternativ B skal bebyggelse opføres som op til 4 længebygninger og et fælleshus med op til 2 etager i op til 9,5 meters højde over terræn. Længebygninger skal bygges med gavl eller længdefacade parallelt med delområdets sydlige afgrænsning. Lokalplanen sikrer, at bygningernes materialer holdes i materialernes naturlige farver og i farver indenfor jordfarveskalaen, således at ny bebyggelse indpasses til omgivelserne. Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv. for at sikre en vis ensartethed i området. Derfor skal træ være det primære facade-materiale.

Desuden fastlægger lokalplanen at tag på primære bygninger i delområde I skal opføres med symmetrisk sadeltag eller saddeltag med forskudte tagflade, se side 5.

I delområde II skal primære bygninger udføres med en taghældning på

mellem 0 - 20° ved alternativ A
mellem 35 - 45° ved alternativ B

Der kan etableres grønne tage på bygninger med en hældning på mellem 0 - 20°.

Der kan opsættes solceller/solfangere på bygningerne og overdækkede opholds-, parkerings- og værkstedsarealer. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes af Eldrupvej, som er en offentlig vej gennem lokalplanområdet. Lokalplanen giver herudover mulighed for at omlægge en eksisterende intern vej i lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

Lokalplanområdet er stiforbundet til Auning gennem skoven via privatejet sti med offentlig adgang.

Lokalplanen giver blandt andet mulighed for at stier i området kan anlægges som en forhøjet gangsti af træ. Dette gør det muligt for fodgængere at krydse våde, skrøbelige eller mudrede arealer.

Fællesarealer

Lokalplanens tre delområder har hver sin profil hvad angår fælles opholdsarealer. Delområde I har bygningsnære opholds- og færdselsarealer. Delområde II skal primært have en rekreativ anvendelse, og her er mulighed for at opføre beboelse for studerende og tilknyttet fælleshus. Delområde III udlægges til fælles parkering og opholdsareal ved det tidligere stuehus. Parkeringsarealer kan også anvendes og indrettes til boldspil eller lignende.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere nye ankomst- og parkeringspladser samt en vaskeplads ved eksisterende maskinhal.

Beplantning

Lokalplanområdet ligger højt i landskabet og i en lysning i skoven.

Ny bebyggelse i delområde II placeres nær skovkanten ved valg af alternativ A. Området kan beplantes yderligere for at integrere de nye punkthuse i skoven.

Lokalplanen sikrer at miljøcontainere afskærmes med beplantning.

Landzone

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Lokalplanen har en bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4 så den erstatter de landzonetilladelser, der ellers vil være nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres jf. planlovens § 35, stk. 1.

Det er et vilkår herfor, at udstykninger, bebyggelse og anvendelse sker i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Ligger ikke inden for et kystområde.

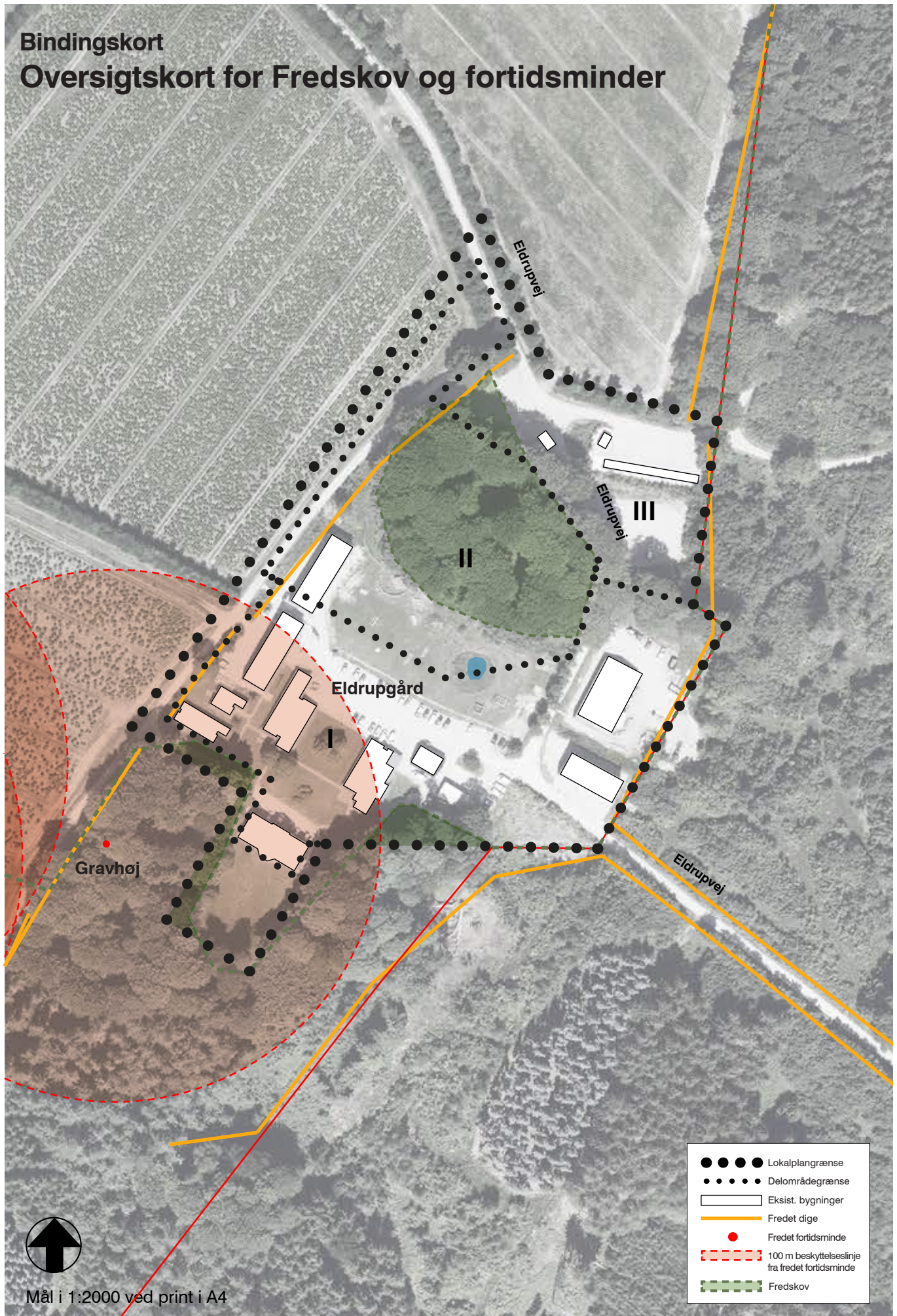
Naturbeskyttelsesloven

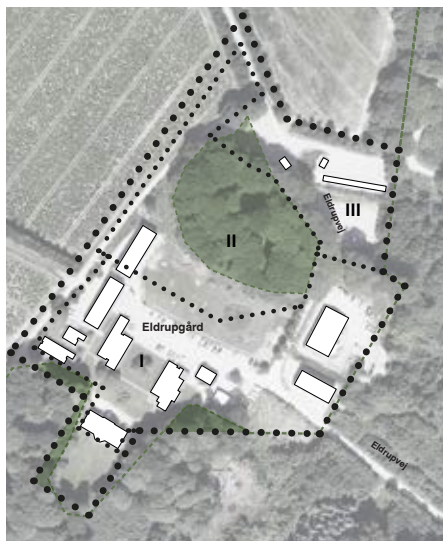
Hele lokalplanområdet er omfattet af en **skovbyggelinje**, jf. naturbeskyttelseslovens §17. Planområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Det er derfor Norddjurs Kommunes vurdering, at den endelige vedtagelse af en lokalplan med bonusvirkning kan betragtes som en tilladelse efter § 35 stk. 1, i lov om planlægning. Det er dermed vurderet, at det ikke vil kræve yderligere dispensationer fra skovbyggelinjen ved meddelelse af byggetilladelse til bebyggelse og lign. **Klageadgangen sker derfor i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.**

En del af lokalplanområdet er omfattet af en 100 meter beskyttelseslinje til **gravhøj**, jf. naturbeskyttelseslovens §18. Formålet med naturbeskyttelseslovens §18 (fortidsmindebeskyttelseslinjen) er, at sikre fortidsmindernes værdi som landskabslementer. Med bestemmelsen skal der både tages hensyn til fortidsmindernes betydning i landskabet, samt indsigt til og udsyn fra fortidsmindet. Endvidere skal bestemmelsen

Bindingskort

Oversigtskort for Fredskov og fortidsminder





- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegænse
- Eksist. bygninger
- Fredskov
- Fredskov i lokalplansområdet

Gældende fredskov i lokalplanområdet. Ortofoto SDFE

sikre de arkæologiske lag omkring fortidsmindet, idet der ofte findes mange kulturhistoriske levn i deres nærmeste omgivelser.

Lokalplanen tager hensyn til fortidsmindebeskyttelseslinjen ved ikke at give mulighed for ny bebyggelse og ændret anvendelse af udendørsarealer på arealer mellem eksisterende bebyggelse og gravhøjen.

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra gravhøjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Det er Norddjurs Kommune, der skal behandle dispensationsansøgning i hvert enkelt tilfælde. Beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet er vist på oversigtskortet side 11.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura2000-område ligger 1,1 km væk og hedder "nr. 47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov". 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 registreret forekomst af stor vandsalamander 250 m fra lokalplansområdet samt i en række vandhuller i nærområdet. Herudover er der kendt forekomst af spidssnudet frø 1,5 km fra lokalplanområdet. Begge arter er omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes, at der er så hyppige og markante forstyrrelse ved både den nuværende og den kommende aktiviteter i lokalplanområdet, at dette næppe vil være egnet som rasteområde for stor vandsalamander.

Arealerne omkring lokalplanområdet er tørre, hvorfor det vurderes, at lokalplanområdet ikke vil være et muligt rasteområde for spidssnudet frø.

Dermed er det kommunens vurdering, at projektet ikke medfører nogen påvirkning af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Skovloven

Dele af lokalplanområdet er omfattet af fredskovspligt jf. skovlovens § 3. Miljøstyrelsen har fastlagt ny afgrænsning af de fredskovspligtige arealer siden lokalplanen var fremlagt som forslag. Ny afgrænsning fremgår af bindingskort side 11 og af kortbilag 2. Der skal søges om dispensation efter skovlovens § 38 i hvert enkelt tilfælde.

Bygningsfredningsloven

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, jvf. bygningsfredningslovens §17.

De eksisterende bygninger er ikke fredede. I lokalplanområdet er den gamle hovedbygning og stenladen dog værdifulde for den samlede bebyggelses fremtræden.

Museumsloven

Der er flere fredede jord- og stendiger indenfor lokalplanområdet. Disse er fredet efter museumslovens § 29 e. Ændringer

i tilstanden af diger, herunder etablering af gennemkørsler, kræver dispensation fra museumslovens § 29a. Fredet dige er vist på oversigtskortet side 9 og på kortbilag 2.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af hævet gangpassage over fredet dige. Ved lokalplanområdets østlige grænse i delområde I er registreret et fredet dige, som umiddelbart ikke er at se på stedet. Forholdet skal afklares forud for det konkrete anlægsarbejder.

Lokalplanforslaget har været hos Østjyllands Museum til arkivskontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

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

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

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.

Lavbundsarealer

Der er ingen lavbundsarealer i lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten i lokalplanområdet opretholdes efter lov om landbrugsejendomme i det lokalplanområdet alene udgør en mindre del af en samlet ejendom i jordbrugsmæssig drift.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem lokalplanområdet og omgivelserne.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Ifølge vandforsyningsplanen for Norddjurs ligger lokalplanområdet i et nitratfølsomt indvindingsområde/område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse idet det forudsættes, at der opnås nedsvivningstil-ladelse til den øgede mængde spildevand. Det vurderes at dette er muligt uden risiko for grundvandet. Til beskyttelse af grundvandet fastlægger lokalplanen at vaskeplads til skovskolens materiel skal anlægges med fast belægning og vandet skal ledes gennem oliefilter inden nedsvivning. Desuden fastlægges at tag, og vandafledning fra tag (tagrender, nedløbsrør og lign.) ikke må udføres i materialer, der medfører risiko for udvaskning af miljøskadelige stoffer til grundvandet.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab, som man ønsker at vedligeholde og styrke. Ved at indpasse ny bebyggelse med eksisterende og med skovlandskabet harmonerer lokalplanen således med kommuneplanen.

Lokalplan nr. 099-707 følges af et tillæg til kommuneplan 2021. Kommuneplantillæg nr. 16 til kommuneplan 2021 udlægger rammeområdet 10.10 til offentlige formål, herunder uddannelsesinstitutioner, kulturelle institutioner samt kollegieboliger og overnatningsfaciliteter i tilknytning til uddannelsesinstitution.

For rammeområdet gælder:

Bebyggelsesprocent: 80

Max. antal etager: 2. Dog mulighed for punkthuse til kollegieboliger i op til 5 etager.

Max. bygningshøjde: 12 m. Dog mulighed for punkthuse til kollegieboliger i op til 22 meter.

Med kommuneplantillæg nr. 16 er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplan 2021.

Lokalplanforhold

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

Teknisk forsyning

Spildevand

Der er ikke kloakeret - spildevand nedsives lokalt fra et anlæg med septiktank og pumpebrønd.

Der ventes etableret et nyt supplerende nedsivningsanlæg i forbindelse med udbygningen. Vand fra vaskeplads til materiel skal ledes via oliefilter inden nedsivning. Ejere skal søge om nedsivningstilladelse ved Norddjurs Kommune.

Vand

Der er egen boring og vandbehandlingsanlæg. Området ligger udenfor almene vandværkers forsyningsområder.

Muligheden for levering af vand fra AquaDjurs, hvis den nuværende boring f.eks. ikke er tilstrækkelig, er undersøgt. Det er muligt at få etableret forsyning af vand fra Aunings nordlige trykzone, Lyngroden eller fra Aunings østlige trykzone (Energievej), Hovedvejen. Levering af vand fra AquaDjurs skal i givet fald aftales nærmere.

Varme

Opvarmning sker i dag med træpillefyr og oliefyre.

Supplerende giver lokalplanen mulighed for etablering af solceller plant med tage på bygninger og på overdækkede opholds-, værksteds- og parkeringsarealer.

Elforsyning

El leveres fra 10 kV transformatorstation placeret i lokalplanområdet.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

Internetforbindelsen er i dag etableret som en trådløs løsning. En kablet løsning kan overvejes.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

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

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

Oversvømmelse af havvand

Der er ingen risiko for oversvømmelse med havvand.

Oversvømmelse af overfladevand

Bygningerne ligger højt i terrænet og forventes ikke at være belastet tilstrømning af overfladevand fra naboarealer eller stigende grundvand. For at forebygge oversvømmelse med overfladevand internt i lokalplanområdet fastlægger lokalplanen at alle arealer, der ikke bebygges eller er udlagt til vejog stiarealer samt opholdsarealer i tilknytning til bygninger, skal fremstå med beplantning i åben jord eller udformes med permeable belægninger, så som grus, græsarmeringssten og lignende.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 099-707 for Skovskolen Eldrupgård, Eldrupvej ved Auning

Områdets størrelse er ca. 3,6 ha.

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

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at udlægge området til uddannelsesinstitutioner med tilknyttede kollegieboliger, overnatningsfaciliteter samt kulturelle institutioner.
 - 1.2 at understrege eksisterende landskabstræk.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og er en del af matr. nr. 1 Eldrup, Gjesing.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til udstykning, anvendelse, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje og stier m.v. jf. lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 11.5 som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.
Det er en forudsætning for denne bonusvirkning, at der ikke dispenseres fra lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til uddannelsesinstitutioner med tilknyttede kollegieboliger og overnatningsfaciliteter samt kulturelle institutioner.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I bebyggelse, opholds- og færdselsarealer i tilknytning til den overordnede anvendelse til uddannelsesinstitutioner med tilknyttede kollegieboliger og overnatningsfaciliteter samt kulturelle institutioner. Herunder bl.a. tilknyttede administrationsbygninger, kantine, fælleshus, parkering og driftsbygninger som f.eks. maskinhus, garage og værksted.

Delområde II kollegieboliger og overnatningsfaciliteter med tilknytning til anvendelsen i delområde I samt fælleshus og rekreative formål.

Delområde III parkering-, færdsels- og opholdsarealer samt hundegårde med tilknytning til anvendelsen i delområde I og II.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning inden for lokalplanområdet. Dog mulighed for udstykning af vejareal.

5.0 Veje, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af Eldrupvej, som vist på kortbilag 2.

Veje og stier

- 5.2 Eldrupvej forløber gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag 2 og med udlagt bredde på minimum 5,5 meter.
- 5.3 Interne veje udlægges med bredde på minimum 4 meter. Alle veje skal følge det naturlige terræn.
- 5.4 I delområde II kan intern vej alene etableres som brandvej og redningsareal og med belægning jf. § 5.5.
- 5.5 Interne veje, stier og parkeringsanlæger skal fremstå med en belægning af grus, natursten, græsarmeringssten, betonsten, brosten og lignende. Stier kan desuden anlægges som trampesti eller som forhøjet gangsti i træ med en maksimal færdselshøjde 0,5 meter over terræn. Ved stipassage af fredede diger skal passage etableres som forhøjet gangsti i træ, således at diget beskyttes.
- 5.6 Der skal sikres brandveje og redningsarealer efter brandmyndighedens, til enhver tid gældende, bestemmelser.
- ##### *Parkering*
- 5.7 Der skal udlægges areal til parkering i delområde I og III.
- 5.8 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
1 p-plads pr. 50 m² administration, undervisning, mødefaciliteter, værksted, kulturelle institutioner og lign.
1 p-plads pr. 4 kollegieboliger, værelser til overnatning.
- 5.9 Der udlægges samlet plads til cykelparkering i delområde I og II.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1 Delområde I kan bebygges med et grundareal, der svarer til 40% af delområdets samlede areal.

Note til §6.1:

40 % af arealet i delområde I svarer til et samlet bebygget areal på ca. 6.240m² i delområdet.

- 6.2 I delområde I må bebyggelse opføres med højst 2 etager og kan bygges til skel, dog ikke nærmere vejskel end 2,5 m.
- 6.3 I delområde I må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 12 meter målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere (F.eks. skorstene, ovenlyshætter og antenner).
- 6.4 Opholds-, værksteds- og parkeringsarealer kan overdækkes såfremt taget ikke har en større højde end 4 meter over terræn og såfremt det etableres med solceller jf. §7.10 eller begrønnes jf. §7.6.
- 6.5 I delområde I kan der opføres carporte, redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maksimalt 10 m². Dog i alt maksimalt 50 m² i delområdet.

Note til §6.7-6.11:

For alternativ A svarer bestemmelserne til en byggemulighed på ialt 3.500m².

For alternativ B svarer bestemmelserne til en byggemulighed på ialt 3.600m².

Delområde II

- 6.6 Delområde II kan udbygges efter enten alternativ A jf. §6.7-6.9 og §7.3 eller efter alternativ B jf. §6.10-6.13 og §7.4. Der kan bygges til skel, dog ikke nærmere vejskel end 2,5 m.
- 6.7 Delområde II kan ved valg af alternativ A bebygges med op til 7 punkthuse, hvert med et grundareal, der ikke overstiger 100m².
- 6.8 Bebyggelse i delområde II kan ved valg af alternativ A opføres med højst 5 etager.
- 6.9 Ved valg af alternativ A i delområde II må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 22 meter målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere (F.eks. skorstene, ovenlyshætter og antenner).
- 6.10 Delområde II kan ved valg af alternativ B bebygges med op til 4 længebygninger, hvert med et grundareal, der ikke overstiger 400m² samt et fælleshus med et grundareal der ikke overstiger 200m².
- 6.11 Bebyggelse i delområde II kan ved valg af alternativ B opføres med højst 2 etager.
- 6.12 Ved valg af alternativ B i delområde II må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 9,5 meter målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere (F.eks. skorstene, ovenlyshætter og antenner)
- 6.13 Bebyggelse i delområde II skal ved valg af alternativ B opføres med gavle placeret parallelt med aksestruktur i i delområde I jf. §7.1 (svarer til delområdet sydlige afgrænsning).

- 6.14 I delområde II kan der opføres redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, drivhuse og andre mindre, sekundære bygninger på maksimalt 10 m². Dog i alt maksimalt 50 m² i delområdet.

Delområde III

- 6.15 Delområde III, kan ikke bebygges. Undtaget er hundegårde samt overdækkede arealer uden sidebeklædning omfattet af § 6.16 og med en placering ikke nærmere fredet fortidsminde end 100 meter.
- 6.16 Opholds- og parkeringsarealer kan overdækkes såfremt taget ikke har en større højde end 4 meter over terræn og såfremt det etableres med solceller jf. § 7.10 eller begrønnes jf. § 7.6. Undtaget er arealer nærmere fredet fortidsminde end 100 meter.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

- 7.1 I delområde I skal ny bebyggelse udformes som længebygninger og indskrives i og forstærker det aksefaste gårdanlæg, som vist på kortbilag 2. Til- og ombygninger af eksisterende bygninger skal understøtte længestrukturen.



Princip for orientering efter akser i delområde I.

- 7.2 I delområde I skal tage udføres med symmetrisk saddeltag eller saddeltag med forskudte tagflader. Sekundære bygninger jf. § 6.5 kan opføres med en anden taghældning.

Delområde II

- 7.3 Ved valg af alternativ A for delområde II jf. § 6.6 skal tage udføres med en taghældning mellem 0 og 20 o
- 7.4 Ved valg af alternativ B for delområde II jf. § 6.6 skal tage udføres med en taghældning som i delområde I.

Hele området

- 7.5 Ny bebyggelse skal fremtræde med træbeklædte facader. Op mod 20% af den enkelte bygnings facade må fremstå med andet materiale, herunder tegl, natursten, pudset mur, stål eller zink.
- 7.6 Tage med en hældning mellem 0 og 20o kan udføres som grønne tage, der beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 7.7 Sekundære bygninger jf. § 6.5 og 6.14 kan opføres med en anden taghældning end angivet i § 7.2, 7.3 og 7.4
- 7.8 Blanke og reflekterende tag-materialer med et glanstal over 10 må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.9 Af grundvandshensyn må der ikke anvendes materialer med tjærestoffer, kobber, bly og tin til tage og til vandafledning fra tage.



Eksisterende bebyggelse med saddeltag med forskudte tagflader.

- 7.10 Alle bygningsdele skal fremstå i materialernes naturlige farve, sort, hvid eller i farver indenfor den klassiske jordfarveskala.
- 7.11 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opstilles plant med eller integreret i tagflader.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Minimum 20 % af delområde II skal friholdes som en samlet åben lysning, hvor beplantningens højde holdes under 1,2 meter. Dog mulighed for få enkeltstående træer og buske.
- 8.2 De beskyttede diger skal respekteres og må ikke ændres eller udgraves uden forudgående tilladelse fra Norddjurs Kommune. Det beskyttede dige er vist på kortbilag 2.
- 8.3 Der udlægges areal til vaskeplads som vist på kortbilag 2. Vaskepladsen skal anlægges med fast belægning og vandet skal ledes gennem oliefilter inden nedsivning. Grundvandsbeskyttende afløbsforhold skal varetages i forbindelse med ansøgning om spildevandstilladelse.
- 8.4 Der udlægges beplantningsbælter med et forløb efter princip som vist på kortbilag 2.
- 8.5 Alle arealer, der ikke bebygges eller er udlagt til parkering, vej- og stiarealer samt opholdsarealer i tilknytning til bygninger, skal fremstå med beplantning i åben jord eller udformes med permeable belægningsarter, såsom grus, græsarmeringssten og lignende. Undtaget er bebyggede arealer samt arealer udlagt til anden anvendelse efter §5 og 8.3.
- 8.6 Der må ikke ske udendørs parkering eller oplag af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og lignende. Dog kan miljøcontainere, transformere og øvrige tekniske anlæg til områdets interne forsyning opstilles i delområde I såfremt de gives en afskærmende beplantning mod offentlig tilgængelige arealer og interne opholdsarealer.
Der skal disponeres areal til fælles kildesortering af affald i delområde I eller II.
- 8.7 Terrænreguleringer må maks. være på 1 meter. Reguleringer på mere end +/- 1 meter skal godkendes af bygningsmyndigheden. Eventuelle terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at tilpasninger udføres som en blød afrunding, og følger det eks. terræn, for at undgå planerede og/eller terrasserede områder.

9.0 Ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler eller skjult under forhøjet gangareal jf. §5.5.

- 9.2 Belysning af færdsels- parkering- og opholdsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

10.0 Servitutter

- 10.1 Følgende tilstandsservitut skønnes at være uforenelig med lokalplanen, da den hindrer etablering af ny bolig på ejendommen. Denne servitut aflyses derfor i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Matrikel 1, Eldrup, Gjesing

Dato/løbenummer: 07.09.1978-14673-67

Dok om opførl. af ny beboelsesbygn.

Påtaleberettigede: Norrdjurs Kommune

Følgende tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet skønnes ikke at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Matrikel 1, Eldrup, Gjesing

Dato/løbenummer: 11.11.1111-911525-67

Dekl. om fredning af en høj

Påtaleberettigede: Norrdjurs Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen

Dato/løbenummer: 13.02.1946-911526-67

Dok. ang. fredning af fortidsminder

Påtaleberettigede: Norrdjurs Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen

Dato/løbenummer: 31.10.1979-19629-67

Dok om transformerstation mv

Påtaleberettigede: (tidligere) Andelsselskabet Elforsyningen for Randers opland

Dato/løbenummer: 28.04.1997-20898-67

Lejekontrakt med Skovskolen, Fredensborg. Anmærkning byrder.

Påtaleberettigede: Løvenholm Fonden

11.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug, før:
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.3-5.6 og 5.8-5.9
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 8.1, for så vidt angår ny bebyggelse i delområde II.
 - Beplantning er etableret, jf. § 8.4.
 - Areal er indrettet til kildesortering jf. § 8.6.
 - Der er lavet afledning af overfladevand til nedslivningsanlæg jf. § 8.3 og opnået spildevandstilladelse svarende til øget vandmængde.

- 11.2 Bebyggelse og øvrige faste anlæg i areal omfattet af bestemmelser om fredskov forudsætter Miljøstyrelsens forudgående reduktion af eller dispensation i forhold til fredskovspligtige arealer jf. skovlovens § 3 og 6.
- 11.3 Tilstandsændringer (herunder bl.a. ændret anvendelse, byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra fredede fortidsminder kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 i hvert enkelt tilfælde.
- 11.4 Tilstandsændringer (herunder bl.a. brud, ændret anvendelse, ændret anlæg, byggeri og beplantning) af beskyttede sten- og jorddiger kræver dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.
- 11.5 Tilsagn til tilstandsændringer (herunder bl.a. ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) indenfor skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17 er indbefattet i lokalplanens bonusvirkning jf. 2.3 efter planlovens §35 stk. 1.

12.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 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.
- 15.2 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.

16.0 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til lokalplan 099-707 for Skovskolen Eldrupgård, Eldrupvej ved Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 20. oktober 2020..
- 16.2 Lokalplan 099-707 for Skovskolen Eldrupgård, Eldrupvej ved Auning er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2023.

17.0 Offentlig bekendtgørelse

- 17.1 Lokalplan 099-707 for Skovskolen Eldrupgård, Eldrupvej ved Auning er offentligt bekendtgjort XX.XX.2023.

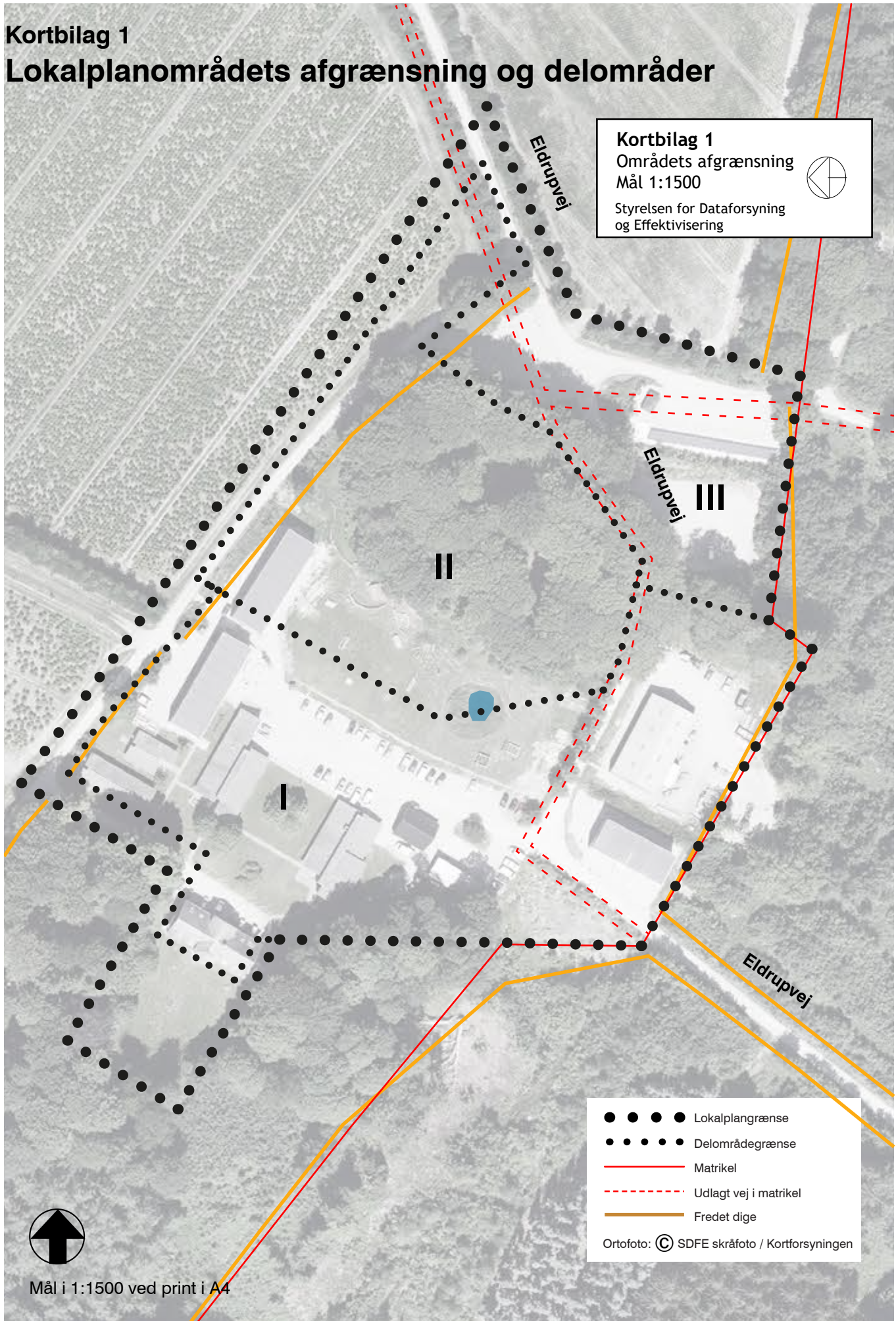
Kortbilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

Kortbilag 1

Områdets afgrænsning
Mål 1:1500

Styrelsen for Dataforsyning
og Effektivisering



- ● ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegrænse
- Matrikel
- - - Udlagt vej i matrikel
- Fredet dike


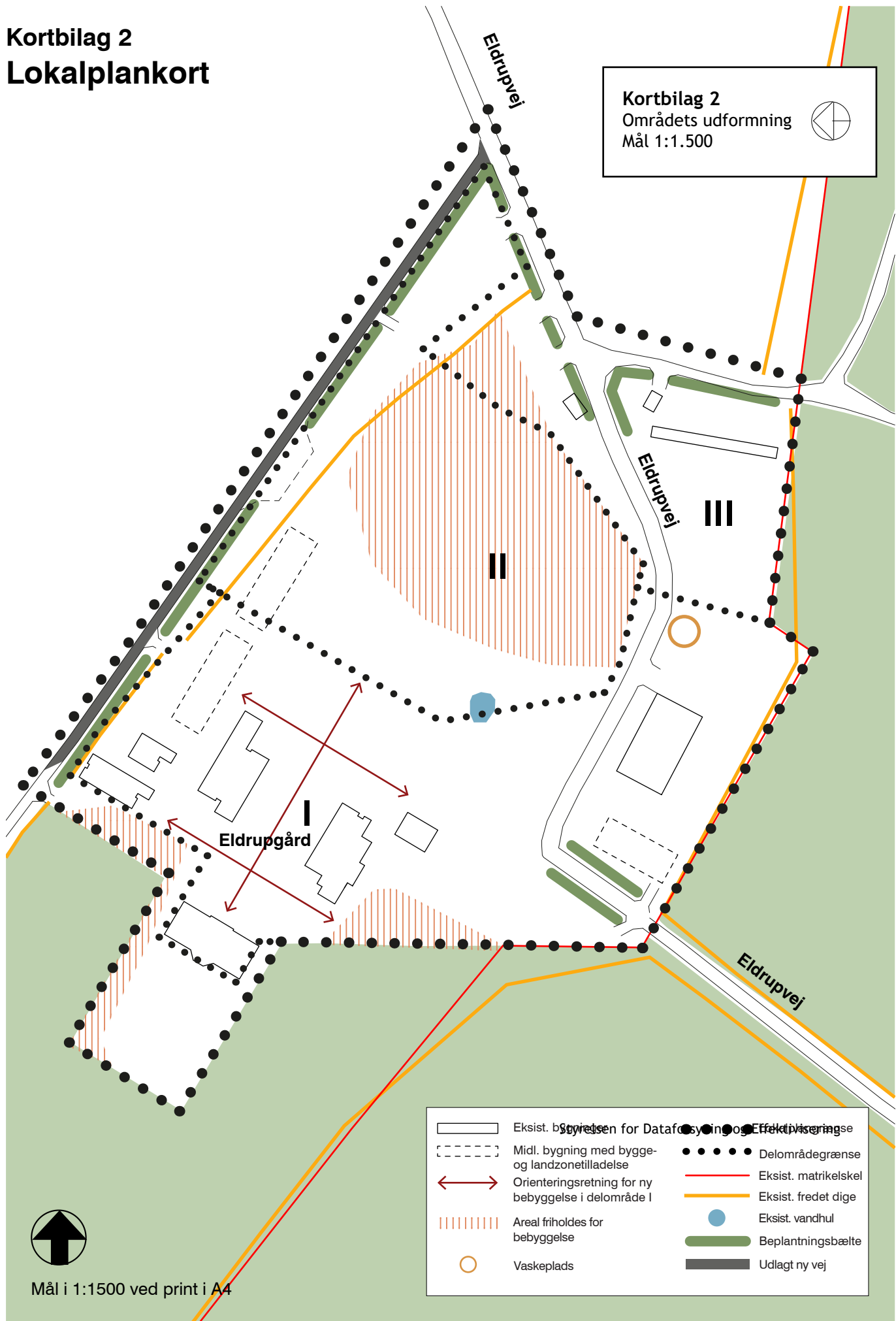
Ortofoto: © SDFE skråfoto / Kortforsyningen














Mål i 1:1500 ved print i A4

Kortbilag 2 Lokalplankort

Kortbilag 2
Områdets udformning
Mål 1:1.500

	Eksist. bygninger og areal til planlægning		Delområdegrænse
	Midl. bygning med bygge- og landzonetilladelse		Eksist. matrikelskel
	Orienteringsretning for ny bebyggelse i delområde I		Eksist. fredet dige
	Areal friholdes for bebyggelse		Eksist. vandhul
	Vaskeplads		Beplantningsbælte
			Udlagt ny vej



Mål i 1:1500 ved print i A4

