

Lokalplan 116-707

Offentlig formål med boliger,
Plejecenter Teglværksvej i 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 15. november 2022.

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune i samarbejde med lokalplankonsulent AnneJustesen.dk.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2021	5
Landsplandirektiv	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Habitatdirektivet	6
Skovloven	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	7
Støjforhold	7
Drikkevandsinteresser -OSD - NFI	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	8
Teknisk forsyning	8
Klimatilpasning	9
Miljøvurdering	9
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	9

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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, parkering	11
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8.0 Skiltning	13
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	14
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	15
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	15
12.0 Grundejerforening	16
13.0 Øvrige tilladelser	17
14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	17
15.0 Lokalplanens retsvirkninger	17
16.0 Vedtagelsespåtegning	18
17.0 Offentlig bekendtgørelse	18
Kortbilag 1	19
Kortbilag 2	20
Kortbilag 3	21

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for etablering af et nyt plejecenter på Teglværksvej i Auning.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Teglværksvej og udlagt boligområde, mod syd af en ejendom i landzone, mod vest af eksisterende sti og parcelhusområde, mod nord af sti, grønt område og delvist udbyggede boligområder.

Med lokalplan 073-707 i 2018 og med lokalplan 097-707 i 2020 blev arealet udlagt til boligområde med mulighed for såvel enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse og lignende. Desuden er udlagt areal til grønt område med anlæg til regnvandshåndtering.

Arealet er fortsat ubebygget og kommunalt ejet. Desuden vurderes der med kommuneplan 2021 at være fortsat god rummelighed til Aunings udbygningsbehov i øvrige eksisterende udlæg til boligformål i Auning.

Norddjurs Kommunes Ældrebolighandleplan viser et stigende antal ældre over 80 år i kommunen og et forventet øget behov for plejeboliger.

Med nærværende lokalplan 116-707 ønskes arealet disponeret til plejecenter med en døgnbemanding og boliglignende karakter samt dagtilbud, med eksempelvis ergoterapi og aktivitetscenter. Desuden ønskes mulighed for fremadrettet også at kunne anvende arealet til andre offentlige formål så som genoptræningscenter, hospice, lægehus og lign. samt til ældrevenlige tæt-lave boliger.

Lokalplanens indhold

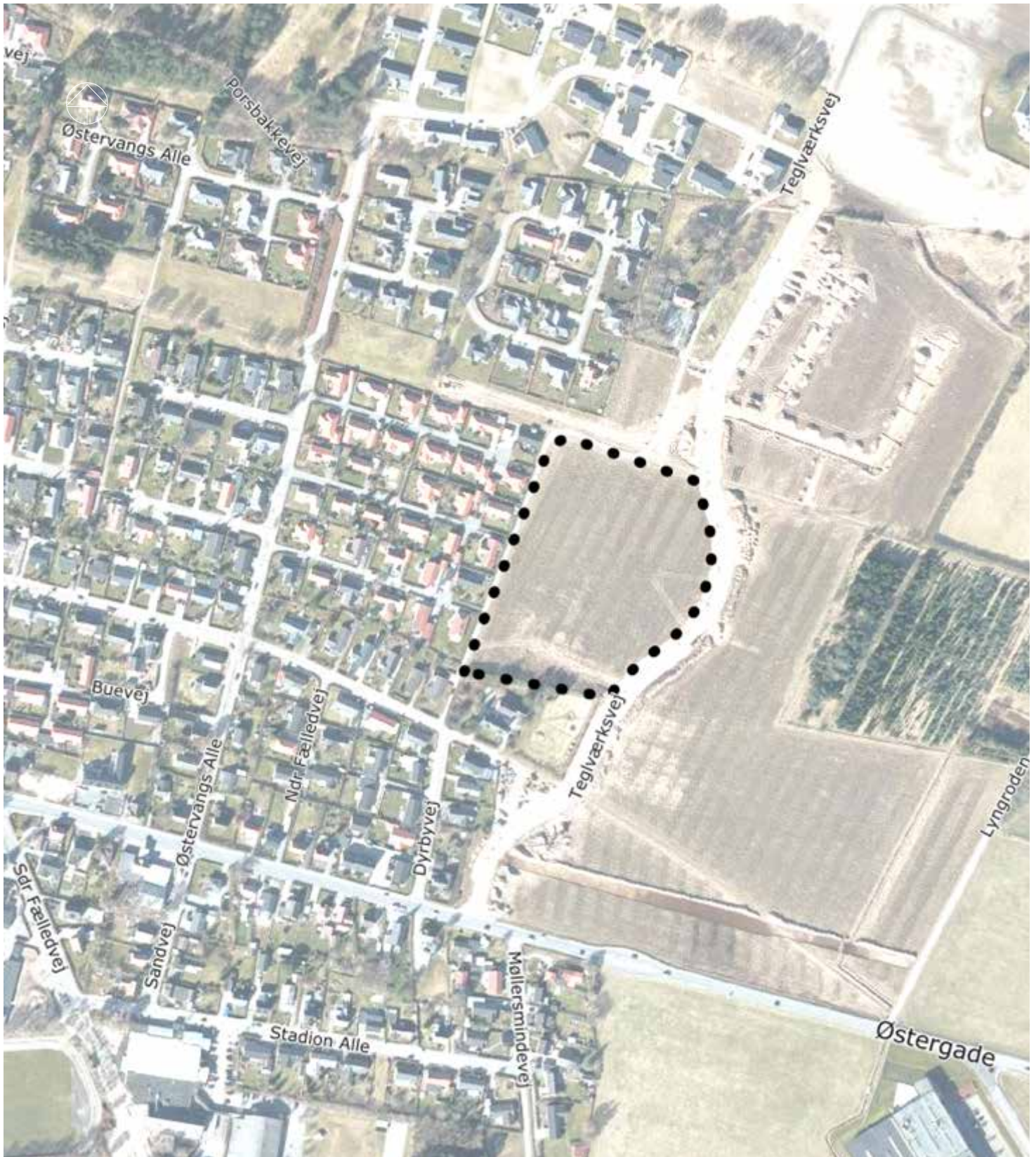
Lokalplanen giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelse til blandt andet plejeboliger.

Området vil fremstå som en integreret del af et større boligområde i den østlige del af Auning både i kraft af sin placering og i byggestil. Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen skal være sammenhængende og sikrer byggestilen ved bestemmelser om højde og udformning svarende til længhuse i gårdstruktur eller tæt-lav række-, klynge- eller kædehuse, med mulighed for at bebygge mellemliggende gårdhavearealer til for eksempel personale- og fællesfaciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fritliggende sekundær bebyggelse så som udhuse, carporte og lignende med et samlet areal på op til i alt 300 m².

Lokalplanen fastlægger vejadgang til Teglværksvej. Planen fastlægger desuden bebyggelsens afstand til vejskel, krav til parkering, friarealer, regnvandshåndtering og lægger en øvre grænse for bebygget areal.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Bygninger og parkering skal etableres i delområde I. I delområde II kan der være grønne friarealer med have og anlæg til håndtering af overfladevand.

**Oversigtskort**Lokalplanområdet vist på
ortofoto

Mål 1:4.000

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelse i delområde I skal være sammenbygget til højst tre sammenhængende bebyggelser. Se eksempler side 14. Der fastsættes en samlet maks. bebyggelsesprocent på 40. Ny bebyggelse kan maks. opføres i en etage med udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Teglværksvej end 15 meter. Desuden fastlægger lokalplan en byggeafstand i delområde I til eksisterende sti nord for lokalplanområdet på 5 meter. Delområde II følger lokalplanområdets vestlige afgrænsning og skaber dermed en byggeafstand til stien mod vest på 10 meter for primær bebyggelse.

Vej- og adgangsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes af én vejtilslutning til Teglværksvej. Placering i princippet som vist på kortbilag 2. Tilslutningen har status af privat fællesvej. Af hensyn til nabobeboelser afgrænses mulighed for varetilkørsel til hverdage, mandag - fredag kl. 7-17.

Ubebyggede arealer

Al parkering skal etableres inden for lokalplanens delområde I.

Skiltning

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der skal sikre, at skiltning etableres i respekt for den enkelte bygningsarkitektur og i respekt for omgivende boligområder.

Beplantning

Der fastlægges bestemmelser om, at hegn ved skel skal være levende hegn, som indad på grunden må suppleres med et fast hegn.

Desuden fastlægges bestemmelser til sikring af gode oversigtsforhold ved udkørsel til Teglværksvej.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen på 3 km og vil ikke være synlig fra kysten.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som er beliggende ca. 4 km øst for lokalplanområdet.

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, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor lokalplanområdet. Norddjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter, da området senest er anvendt som dyrkningsareal.

Skovloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt jævnfør skovlovens § 3 stk. 3.

Bygningsfredningsloven

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalsk kontrol 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 Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

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

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

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

Landbrugsloven

Landbrugspligt er ophævet efter reglerne i landbrugslovens § 6 i forbindelse med tidligere lokalplanlægning for området.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder.

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

Hvis der i forbindelse med byggearbejder gennemføres større støv- og støjfrembringende nedrivningsarbejder, og/eller støv- og støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, skal

sådanne anmeldes til miljømyndigheden jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Lokalplanområdet er af staten udpeget som drikkevandsområde OD, men ikke særligt drikkevandsområde OSD. Området ligger ikke i et indvindingsopland udenfor OSD.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2021, herunder rammeområder 1B.14 og 1B.19.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, herunder er temaerne "Byer og landsbyer" samt "Kultur og velfærd" særligt relevante.

Kommuneplanen udlægger den sydligste del af arealet til boliger og offentlig formål, herunder institution (rammeområde 1B.14) og den nordligste del til boliger (rammeområde 1B.19). Derfor forudsætter vedtagelse af en lokalplan til offentlig formål og boliger at kommuneplanen ændres. Denne lokalplan følges derfor af tillæg nr. 12 til kommuneplan 2021, som giver mulighed for, at der også kan være offentlig formål så som en institution i rammeområde 1B.19.

Med tillæg nr. 12 er lokalplanen også i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Lokalplan nr. 097-707 Boligområde i Auning Øst, aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning ved planens endelige vedtagelse.

Zoneforhold

Hele arealet er beliggende i byzone og skal fortsat være i byzone.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og udlagt til spildevandskloakering med lokal håndtering af regnvand- og overfladevand. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand skal nedsives lokalt i lokalplanområdet.

Derfor giver lokalplanen mulighed for at regnvand fra parkerings- og tagarealer i delområde I kan nedsives i faskine eller ledes til regnvandsbede og -bassin i lokalplanens delområde II.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet skal forsynes fra AquaDjurs.

Varme

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

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

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

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.



Illustration, der viser effekten af 75 mm ekstrem regn. www.klimatilpasning.dk

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand

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

Der er en lavning i den sydvestlige del af lokalplanområdet, hvor risikoen for samling af vand på terræn vil være størst.

Se illustration her på siden af lavninger og strømningssveje. Der skal indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om en maks. befæstelsesgrad af grunde på 50 %, således der kan ske nedsivning af overfladevand på den enkelte grund.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norrdjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes. Planen omfatter et mindre område på lokalt plan. Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

Norrdjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 116-707 for offentlig formål med boliger, Plejecenter Teglværksvej i Auning

Områdets størrelse er ca. 2,5 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 sikre områdets anvendelse til offentlig formål og ældrevenlige tæt-lav boliger.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for udlæg af grønne arealer.
- 1.3 at sikre anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og udgør en del af matr.nr. 6r Auning By, Auning.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må anvendes til offentlige formål så som døgninstitution med døgnbemanding og boliglignende karakter, ældrevenlige tæt-lav boliger, daginstitution for brugere i dagtimerne, herunder eksempelvis ergoterapi, aktivitetscenter og lign. samt til sundhedsinstitution herunder genoptræningscenter, hospice, lægehus og lign.
Herudover til bebyggelsen tilhørende parkering, færdselsarealer, varegård, udhuse, carporte, grønne friarealer samt opholdsarealer og lignende for beboere, gæster og personale.
- 3.2 Delområde II må anvendes til grønt fællesområde og anlæg til håndtering af regnvand og støj.
Delområde II må desuden anvendes til fælles nyttehave, fælles uopvarmet havepavillon eller lignende, ramper og gangbroer, redningsvej og stier samt redskaber til leg, motion og lignende.

4.0 Udstykning

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

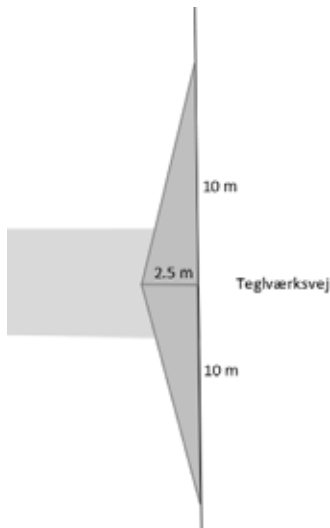


Illustration af oversigtsareal ved vejadgang til Teglværksvej jf. §5.1.

Ad §5.6

Bestemmelsen omfatter anvendelser til institution jf. §3.1 herunder også døgnbeholdt institution med bolig-lignende karakter.

Ad §5.7

Bestemmelsen omfatter anvendelser til tæt-lav boligbyggeri uden tilknytning til institution i lokalplanområdet.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Teglværksvej i princippet som vist på kortbilag 2. Vejadgangen skal godkendes af vejmyndigheden.

Ved udkørsel til Teglværksvej fastlægges et oversigtsareal på 10 x 2,5 meter jf. illustration her på siden.

5.2 Interne veje skal udføres i en anlagt kørebanebredde på min. 5,5 meter med 1,25 m rabat i hver side. Vejprojektet skal godkendes af vejmyndigheden.

5.3 Interne veje skal afsluttes med vendeplads dimensioneret til 12 m lastbil.

Varelevering

5.4 Varelevering, må alene ske i tidsrummet hverdage mandag - fredag kl. 7-17.

Parkering

5.5 Der skal etableres parkeringspladser indenfor delområde I som opfylder lokalplanrådets behov både til cykler og biler.

5.6 Ved anvendelse til institution skal der til biler min. anlægges 1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser, heraf minimum 20 % til handicapparkering, 1 parkeringsplads til minibus samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte.

5.7 Ved anvendelse til ældrevenlig tæt-lav boligbyggeri skal der anlægges fælles p-plads til biler med min. 1½ p-pladser pr. tæt-lav bolig. Heraf min. 1 handicap-parkingsplads af 3,5x5,0 meter pr. 10 boliger og samlet mindst 1 handicap-parkingsplads af 4,5x8,0 meter. Ved anlæg af mere end 10 parkeringspladser til tæt-lav boligbyggeri skal der forberedes og etableres ladestander i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørelsen.

Sti

5.8 Interne stier kan etableres som brandveje.

Tilgængelighed

5.9 Stier, adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

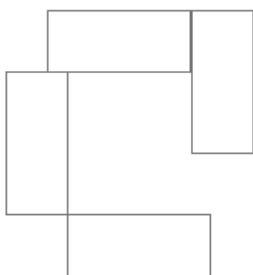
5.10 Handicapparkingspladser skal placeres nær indgang til bebyggelse.

5.11 Ved anvendelse til institution skal stier, vejareal, parkeringspladser til brugere, herunder også plads til minibus udføres med fast jævn belægning. Personaleparkering og færdselsareal til varelevering kan udføres med anden fast belægning.

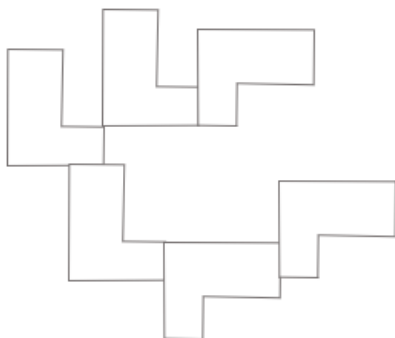
Overfladevand fra vej og parkering

5.12 Der skal i forbindelse med vejanlæg og parkering uden permeabel belægning etableres anlæg til regnvandshåndtering, så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede. Overfladevand kan desuden ledes til regnvandsbassin/-bed i delområde II jf. §9.2 og 10.6

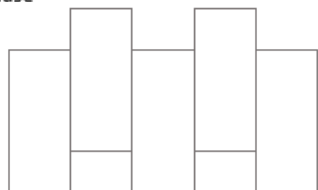
Længehuse i gårdstruktur



Klyngehuse



Kædehuse



Rækkehuse



Illustration af tæt-lav bebyggelse med sammenhængende bebyggelse.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse må alene opføres i delområde I. Undtaget er sekundære bygninger til leg, motion, ophold og teknisk forsyning, som desuden kan etableres i delområde II.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 40.
- 6.3 Bygninger i delområde I skal opføres som tæt-lav bebyggelse i maks. 1 ½ etage og skal sammenbygges i maks. tre sammenhængende bebyggelser. Gårdhavearealer og lignende kan bebygges til eksempelvis personale- og fællesfaciliteter.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler.
Tekniske installationer på tage er undtaget denne bestemmelse, men skal tilbagetrækkes min. 1 m fra facaden og der skal etableres afskærmende beklædning.

Sekundær bebyggelse

- 6.5 Det samlede areal disponeret til fælles sekundær bebyggelse så som udhuse, fritstående carporte, overdækket cykelparkering, terrasse, affaldsanlæg eller varegård, pavilloner og lignende må ikke overstige 200 m² i delområde I og 100 m² i delområde II.

Ved udstykning til tæt-lav ældrevenlige boliger kan opføres 20 m² sekundære bygninger på den enkelte ejendom.

Byggelinjer

- 6.6 For at sikre et harmonisk og åbent forareal langs Teglværksvej udlægges en byggelinje på 15 meter til vejskel i hele lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Primære bygninger, sekundære bygninger samt eventuelle anlæg til varelevering, varegård og lignende må ikke etableres mellem byggelinje og vejskel til Teglværksvej.
- 6.7 I delområde I udlægges byggelinje til lokalplanområdets nordlige afgrænsning på 5 meter som vist på kortbilag 2.
- 6.8 Mindre anlæg til teknisk forsyning kan placeres mellem byggelinje og skel såfremt det placeres og udformes under hensyn til oversigtsarealer ved vejadgang.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Facader

- 7.2 Udvendige bygnings sider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, stål, aluminium, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, fibercement, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader. Udvendige bygnings sider kan begrønnes med beplantning.

- 7.3 Der må ikke etableres bygninger med rundtømmerbeklædning.

Tage

- 7.4 Bygningernes tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med hældning på 20-45° eller som flade tage med en minimumstaghældning, der sikrer et konstruktivt sundt byggeri, såfremt taget stadig syner fladt.
- 7.5 Tage kan udføres med tagpap, zink, matte stålplader, tegl, fibercement, glas eller som levende grønne tage med f.eks. græstørv eller sedumbeplantning.

Generelt

- 7.6 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten. Solceller og solvarmeanlæg er undtaget
- 7.7 Varegårde, transformehuse, affaldscontainere og lignende skal afskærmes af hækbepantning som indad må suppleres af fast hegn.

Tekniske anlæg

- 7.8 Solceller og solfangere skal integreres i arkitekturen enten ved at de nedfældes i tagfladen, opsættes med samme hældning som tagbeklædning og i en afstand på max 10 cm fra taget eller opsættes på flade tage på stativer placeret minimum 1 meter fra tagkant og ikke synlige fra offentlig vej. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.
- 7.9 Tekniske installationer samt udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen eller placeres så de ikke er synlig fra offentlig tilgængelig vej eller sti.

8.0 Skiltning

- 8.1 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.2 Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for aktivitet / institution hjemmehørende på ejendommen.
- 8.3 Skiltning må kun finde sted på facade/gavl i umiddelbar tilknytning til hovedindgang. Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod.
- 8.4 Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne. Skilte må ikke dække bygningsdetaljer og skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte. Udformning og placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
- 8.5 Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende og omkringboende. I skilte med indvendig belysning må kun teksten/logoet være lysende.
- 8.6 Der kan inden for lokalplanområdet tillades opsat i alt et skilt eller tilsvarende ved Teglværksvej, under hensyntagen til oversigtsforhold. Skiltet må have en højde på maks. 3 m til skiltes overkant og en maks. bredde på

1,5 m.

- 8.7 Der må ikke opsættes reklameflag, LED-skærme, rul-lende reklamer eller billboards i lokalplanområdet.
- 8.8 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter en aktivitets/institutions ophør/raflytning.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Af hensyn til skybrudssikring og dannelse af lokalt grundvand må maks. 50% af den enkelte ejendom be-fæstes med bygninger (areal af tagflader) eller en ikke permeabel belægning, som f.eks. fliser eller asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning af regnvand.
- 9.2 Delområde II skal indrettes som grønt fællesareal med havepræg og med bassin eller bed til nedsivning af over-fladevand i princippet som vist på kortbilag 2.

Belysning

- 9.3 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, i en højde på maks. 4 m og/eller armaturer placeret på bygning, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af be-lysnings skal det sikres, at der ikke opstår blændingsge-ner for trafikanter på Teglværksvej, offentlig tilgængelig sti og naboejendomme.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn langs stikel, skel mod offentlig vej og skel mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal plantes minimum 40 cm inde på egen grund. Le-vende hegn kan indadtil suppleres med fast hegn.
- 9.5 Faste hegn langs skel må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyg-gelsen under et.
- 9.6 Oversigtsarealer til Teglværksvej jf. §5.1 skal friholdes i 1,0 - 2,5 meters højde over kørebanen.

Oplag

- 9.7 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.
- 9.8 Henstilling af campingvogne, skurvogne, både, uindregi-strerede køretøjer og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

Terrænregulering

- 9.9 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres til håndtering af overfladevand samt så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringlig-gende terræn.
Der må efter byggemodning terrænreguleres maks. +/- 0,5 m. Etablering af anlæg til håndtering af overflade-vand samt til skærmning for støj er undtaget.
Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere na-boskel end 2,5 m uden godkendelse fra kommunen. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer

det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.

Støjafskærmning

- 9.10 Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder eller vej, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet. Støjhegn skal begrønnes med beplantning.

Affald

- 9.11 De nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald skal etableres indenfor delområde I og i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

Ledningsnet

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen. Disse skal placeres som anvist i §7.9.
- 10.3 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

Vand og vandafledning

- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes Aqua Djurs.
- 10.5 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 10.6 Overfladevand, herunder tagvand, skal håndteres på egen grund. Overfladevand fra veje skal nedsives og fordampes via vejgrøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer som angivet i §9.2.

Energi og varme

- 10.7 Nye bebyggelse skal tilsluttes Auning Varmeværk.
- 10.8 Der må etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg. Disse skal placeres som anvist i §7.8 og 7.9.

Antenner

- 10.10 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor parcellen.

11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

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

Matrikel nr. 6r, Auning By, Auning

Servitut nr. 1: 11.10.1898-906809-67, Dok om færdselsret mv, Vedr 6A.

Omhandler færdselsret, forventelig til sti nord for lokalplanområdet

Servitut nr. 2: 13.07.1909-906810-67 Dok om færdselsret mv (127/L 1491) Vedr. 6 A

Omhandler færdselsret for matr.nr. 6a og ejendomme udstykket herfra til vej, forventelig nu stien, Dyrbyvej langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

Servitut nr. 3: 21.12.1909-906812-67 Dok om færdselsret mv, Vedr 6A,

Knytter sig til deklaration 13.07.1909-906810-67

Servitut nr. 4: 28.06.1910-906813-67 Dok om færdselsret mv, Vedr 6A,

Omhandler fleres færdselsret til vej omhandlet i servitut 2.

Servitut nr. 5: :18.03.1938-906814-67 Dok om byggelinier mv, Vedr 4FR. Senest påtegnet: 14.04.2021 09:41:38

Omhandler byggelinje til Østergade udenfor lokalplanområdet.

Servitut nr. 6: 04.12.1968-11169-67 Dok om adgangsbe-
grænsning mv.

Omhandler adgangsbe-
grænsning til hovedlandevej Randers-Grenå. Udenfor lokalplanområdet.

Servitut nr. 7: 16.06.1970-5294-67 Dok om oversigt mv (rids på akt A217), Vedr 4FR

Omhandler oversigtsareal ved hovedlandevej Randers - Grenaa. Udenfor lokalplanområdet.

Servitut nr. 8: 30.12.1986-23117-67 Dekl. m/Elro

Omhandler elledninger og transformerstation. Transformerstationens placering forventelig nær lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

Servitut nr. 9: 24.09.1998-57374-67 Dekl om landbrug og byformål (anvendelse og genafhændelse) Forud for gæld Vedr. 5 F

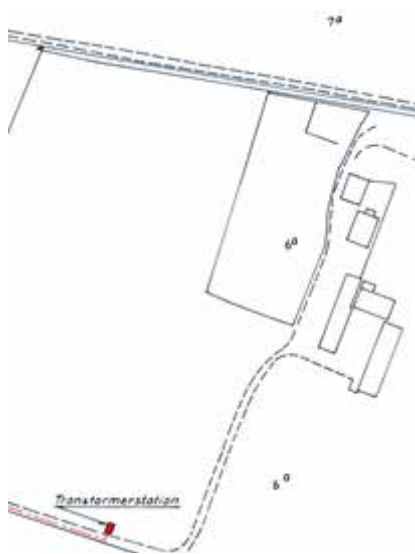
Omhandler afhændelse af landbrugsarealer der ikke ind-
drages til byudvikling.

Påtaleberettiget: "Andelsselskabet ELRO"

Servitut nr. 10: 21.05.2021-1012940583 Tilbagekøbspligt Senest påtegnet: 10.06.2021 11:05:24

Omhandler byggepligt og forbud mod videresalg af par-
celler bl.a. af matr.nr. 6r.

Påtaleberettiget: Norddjurs Kommune.



Udsnit af deklarationsrids vedr tinglyst transformerstation (servitut nr. 8)

- 11.2 Lokalplan nr. 097-707 Boligområde i Auning Øst, aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

12.0 Grundejerforening

- 12.1 Ved udstykning af parceller til tæt-lav boliger skal der på

grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.

- 12.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning og lignende.
- 12.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 12.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

13.0 Øvrige tilladelser

- 13.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.
- 13.2 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen / Geodatastyrelsen til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugsejendomme.

14.0 Betingelser for udstykning og byggetilladelser

- 14.1 Tilladelse til udstykning eller ibrugtagning forudsætter forudgående etablering af anlæg omfattet af §5.1-5.3 (vej) § 5.4-5.7 (parkering), § 5.12 og 9.2 (overfladevand) og § 9.11 (affald), samt evt. nødvendige anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring samt til støjafskærmning jf. §9.10.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

15.0 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 gen-

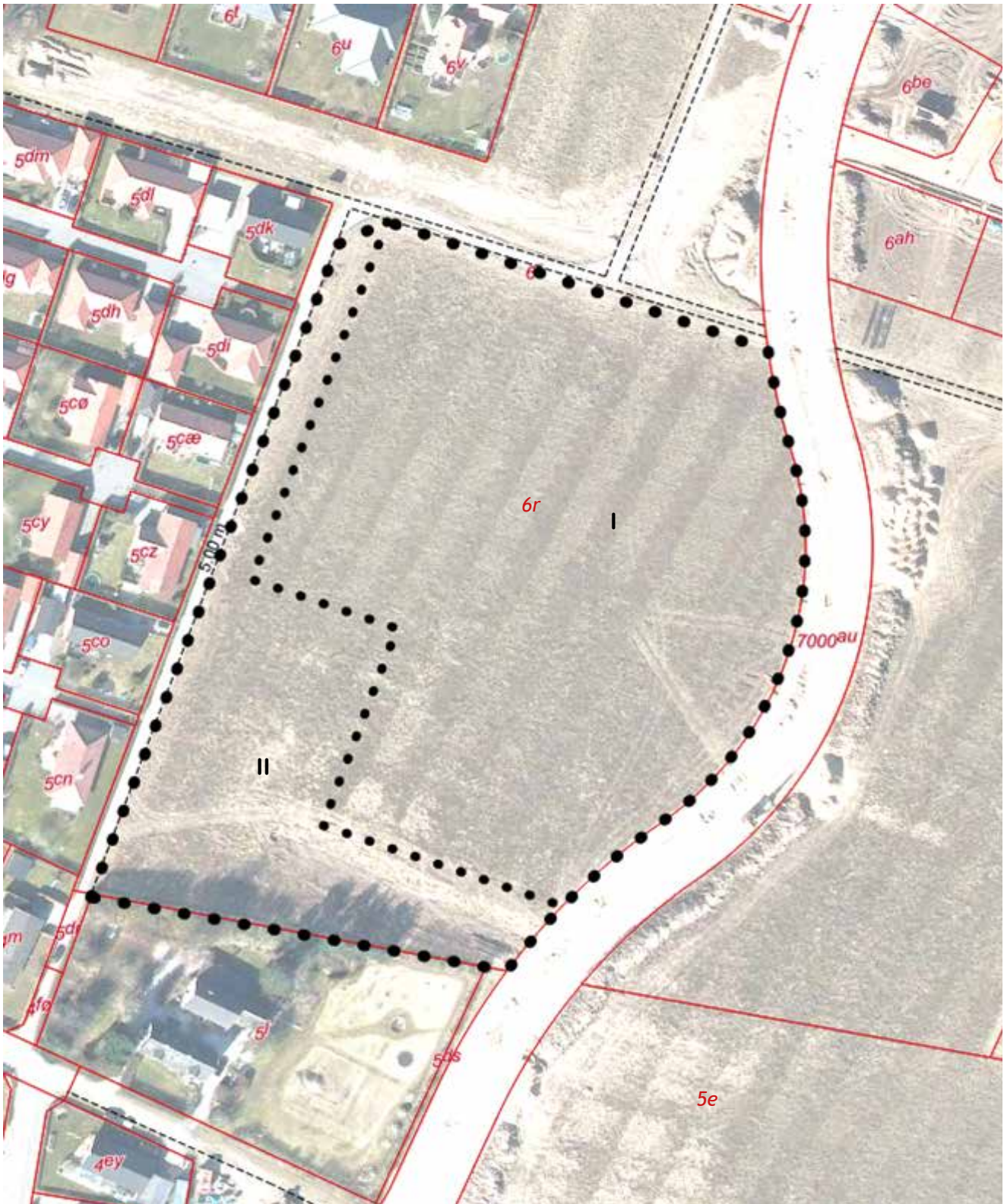
nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

16.0 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til lokalplan 116-707 Offentlig formål med boliger, Plejecenter Teglværksvej i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 13. 09. 2022.
- 16.2 Lokalplan 116-707 Offentlig formål med boliger, Plejecenter Teglværksvej i Auning er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX. XX 2023.

17.0 Offentlig bekendtgørelse


- 17.1 Lokalplan 116-707 Offentlig formål med boliger, Plejecenter Teglværksvej i Auning er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2023.

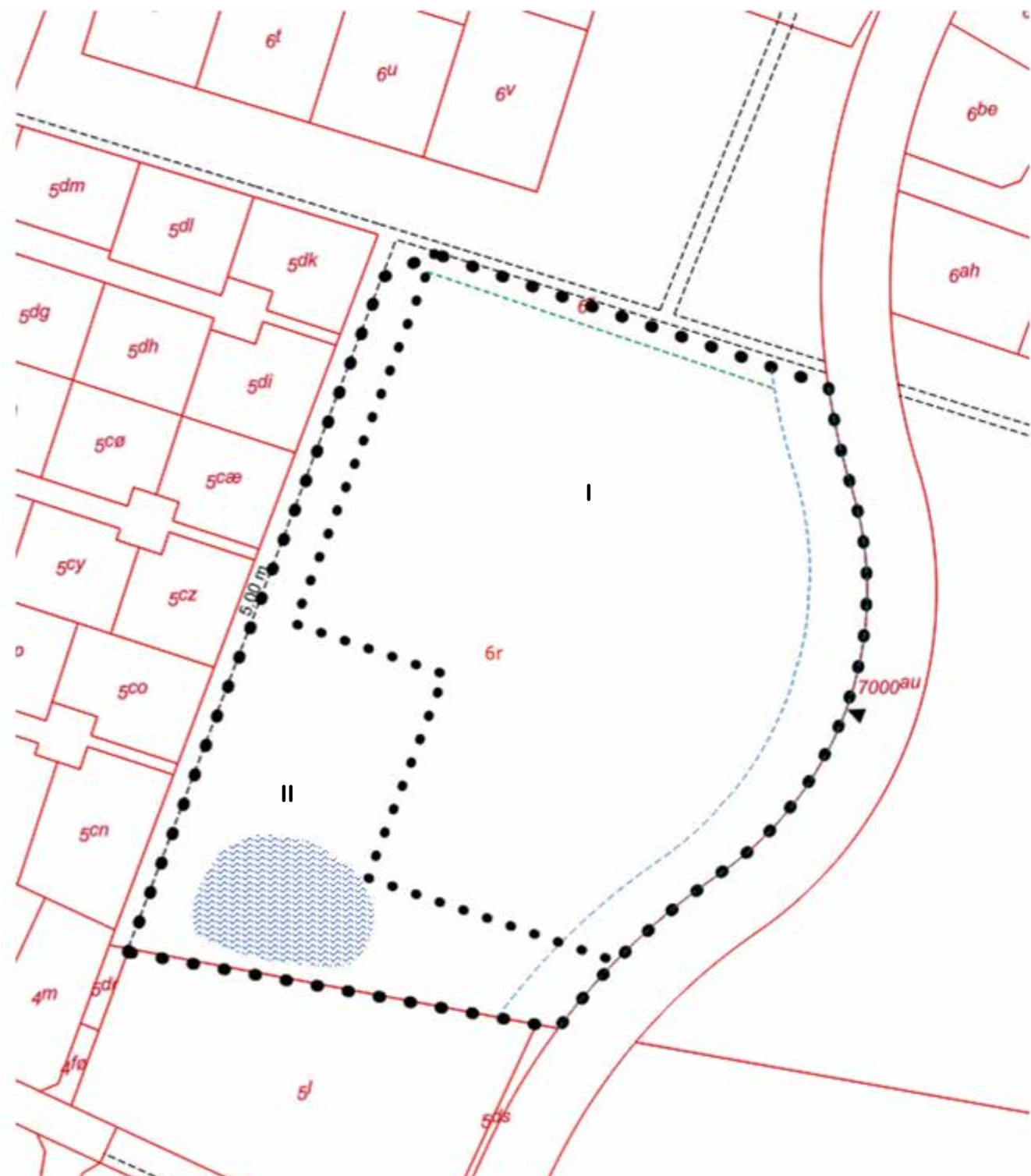


Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering
 ortofoto forår 2020

- ● ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- I / II Delområdenummer
- Matrikel


Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:1500





- Matrikel
- Lokalplangrænse
- Delområde
- - - Byggelinje 5 meter
- - - Byggelinje 15 meter
- ▲ Vejadgang
- Regnvandsbed/-bassin

Kortbilag 2
 Områdets udformning
 Mål 1:1.500





Wad Landskabsarkitekter A/S

Kortbilag 3

Illustrationsplan - et eksempel på mulig areal-disponering. Mål ca. 1:1.250



