

Lokalplan 104-707

Skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild

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.2023**.

Lokalplanen er udarbejdet af:
plusform arkitekter i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

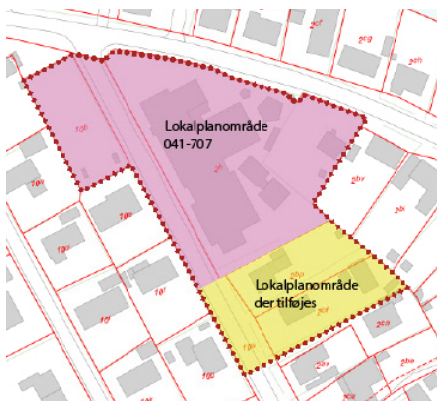
Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2019	5
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	12
Landsplandirektiv	12
Planlægning af kystområderne	12
Naturbeskyttelsesloven	12
Habitatdirektivet	12
Bygningsfredningsloven	12
Museumsloven	12
Jordforureningsloven	13
Støjforhold	13
Drikkevandsinteresser -OSD	13
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune	13
Lokalplanforhold	14
Teknisk forsyning	15
Klimatilpasning	15
Miljøvurdering	16
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	18
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	18
3.0 Områdets anvendelse	18
4.0 Udstykning	18
5.0 Veje, stier og parkering	19
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	19
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning	20
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	22
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	25
10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	25
11.0 Øvrige tilladelser	26
12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	26
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	27
14.0 Vedtagelsespåtegning	28
15.0 Offentlig bekendtgørelse	28
Kortbilag 1, områdets afgrænsning	30
Kortbilag 2, områdets udformning	31
Kortbilag 3, strømningsveje, lavninger og højdekurver	32
Kortbilag 4, Illustrationsplan	33
Kortbilag 5, skyggestudie	34



Kort der viser Lokalplanområde 041-707 og den tilføjelse der nødvendiggør nærværende lokalplan



Lokalplanområdet set mod nord fra Dyrehavevej



Lokalplanområdet set mod nordvest fra Stokkebro



To fotos der viser de to matrikler med enfamiliebebyggelse, som tillægges lokalplanområdet

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet omfatter Efterskolen Helle med tilhørende friarealer, aktivitetszoner og boliger, der anvendes til elever og ansatte. Lokalplanområdet er ca. 9500 m².

Baggrunden for at udarbejde ny lokalplan for arealet er, at efterskolen har behov for yderligere bebyggelse til skole- og undervisningsformål og til elevboliger. Derfor har skolen erhvervet to nabomatrikler, som i dag kun kan anvendes til boliger. Efterskolen ønsker at nedrive bebyggelse på disse og bebygge arealet med nye bygninger med nye anvendelser. I dag er der på skolens område opsat midlertidige pavilloner, som skal erstattes af blivende bebyggelse.

Lokalplanen udarbejdes for et areal der således både rummer den eksisterende lokalplan "041-707 - Område til offentlige formål i Gjerrild" og arealet med de nævnte nabomatrikler samt en del af vejarealet Dyrehavevej, der tillægges lokalplanområdet for at muliggøre skolens behov for ny bebyggelse med tilhørende parkering.

Efterskolen ønsker at anlægge et større fælles samlingsareal til udendørs arrangementer i form af en grønning der placeres centralt i området. Ligeledes ønskes der bedre opholds- og aktivitetszoner i form af fx elevhaver og udendørs terrasser der anlægges i umiddelbar sammenhæng med elevboligerne.

Inden for ovennævnte ønsker til ny bebyggelse, skal lokalplanen sikre det korrekte planmæssige grundlag for det ønskede, samtidig med at afstande, beplantninger og hække mod nabo-bebyggelser bevares eller fornyes.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive tre eksisterende enfamiliehuse i én og halvanden (to) etager, der midlertidigt har været anvendt af efterskolen, og opføre ny bebyggelse til skole/undervisningsformål og til elevboligformål, i én og to etager. Samtidig fjernes to midlertidigt opsatte pavilloner, der har været anvendt til undervisningsformål, samt flere småbygninger såsom skure og lignende.

Ny bebyggelse ønskes opført i fem bygningsvolumener;

- en bebyggelse i delvist én og to etager ud mod Stokkebro,
- en bebyggelse i to etager ud mod Dyrehavevej, og
- tre bebyggelser i én etage i sydøstlig del af lokalplanområdet ud mod Dyrehavevej.

For at tilpasse den nye bebyggelse til områdets karakteristiske villapræg, skal lokalplanen sikre at der ud mod lokalplanområdets sydligste afgrænsning kun opføres mindre bygningsvolumener i maksimalt én etage. Bebyggelsen skal opføres i materialer der er tilpasset det nære nabo område, med placeringer der giver bedst mulig sammenhæng med de eksisterende skolebygninger og tager mest muligt hensyn til boligerne på nabomatriklerne.

Lokalplanområdet ligger inden for to kommuneplanrammer,





Foto der viser hvor parkeringszone til nye elevboliger ved Dyrehavevej placeres



Foto der viser hvor den nye indkørsel til skolens areal fra Stokkebro bliver placeret



De med blå markerede bygninger, er de som nedrives



Illustrationsplan der viser et eksempel på hvordan lokalplanområdet kan bebygges, se også bilag 4

hvor der tillades henholdsvis 30-40 % og 50 % bebyggelse samt forskellige bygningshøjder. Med nærværende lokalplan lægges hele lokalplanområdet i den samme kommuneplanramme, der fremover giver tilladelse til en bebyggelsesprocent på 50 % for den enkelte matrikel inden for lokalplanområdet, bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter for al bebyggelse samt et maksimalt etageantal på 2 etager.

Lokalplanen sikrer at de til skolen hørende fri- og opholdsarealer anlægges i tilstrækkelig størrelse, med placeringer så de bliver brugbare for skolens elever og ansatte og at de fremstår grønne og beplantede. Ligeledes skal nærværende lokalplan sikre, at en ældre bestemmelse om hegning i et sydskel videreføres samt at de nødvendige parkeringspladser etableres og at de placeres bedst muligt.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser der sikrer at overkørsler til skolens område placeres hensigtsmæssigt i forhold til naboer og en eksisterende busholdeplads, samt at alle overkørsler etableres med de påkrævede oversigtsmuligheder.

Udstykning og sammenlægning af matrikler

I lokalplanområdets sydlige del indgår to mindre matrikler, der begge i dag er bebygget med enfamiliebebyggelse. For at få plads til ny bebyggelse sammatrikuleres den ene, matrikel 2bp, med matrikel nr. 2h. Den eksisterende matrikel nr. 2bf, ændrer ikke afgrænsning.

Lokalplanen indeholder ikke særlige bestemmelser for udstykninger, og de almindelige udstykningsregler vil fortsat være gældende.

Bebyggelse

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af bebyggelse i én og to etager med et antal undervisningslokaler i for-



skellige størrelser, et eller to større rum til brug for fx dans, foredrag eller evt. som spisesal, samt 15 - 20 elev/lærer-værelser der både kan placeres øverst i undervisningsbygningen ud mod Stokkebro, øverst i undervisnings- og fællesbygning ud mod Dyrehavevej og i tre fritliggende bygninger ved Dyrehavevej.



To fotos der viser hvor ny undervisnings- og elevfløj placeres

Bebyggelserne placeres i princippet som vist på illustrationsplanen på side 6. To bygninger til undervisningsformål placeres så de sammen med den eksisterende bebyggelse omkranser et grønt "rum", en grønning, midt i lokalplanområdet. Tre mindre bygninger der skal benyttes til elevboliger placeres i den sydligste del af lokalplanområdet.

Lokalplanen udstikker ikke bestemmelser der styrer den eksakte anvendelse af den enkelte bygning og større fællesrum kan derfor placeres frit i de to undervisningsfløje.

I umiddelbar nærhed af begge bygninger til undervisningsformål etableres der parkering, sådan at fx et foredragslokale, ud over til skolens egen anvendelse, evt. også kan benyttes til offentlige arrangementer.

Bygningen til undervisningsformål, der placeres ud mod Stokkebro, vil blive opført delvist i to etager, hvor den øverste etage kan rumme et antal elevværelser og den nederste etage undervisningslokaler. Den vil blive opført i maksimalt 8.5 meters højde, dog kun i en tilbagetrukket etage. Den resterende del af bygningen opføres i maksimalt 5 meters højde. Se visualisering herunder.

Bygningen til undervisnings- og fællesformål samt enkelte værelsesfaciliteter, der placeres tættest på Dyrehavevej, vil blive opført i to etager, bliver placeret lavt i terrænet, ca. ½ meter under niveauet på Dyrehavevej, og må maksimalt opføres i en



3D-visualisering der viser hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud, set fra syd

højde over terræn på 7,5 meter. De tre bygninger tættest på det sydlige naboskel må opføres i én etage og i maksimalt 5 meters højde.

Arkitektur og materialer

Lokalplanområdet er mod syd og sydvest omgivet af énfamiliehuse. Bebyggelsesplanen er derfor udarbejdet sådan at den sydligste bebyggelse der opføres tæt på de omgivende enfamiliehuse, kun må opføres i én etage med lavt sadeltag, opdelt i tre mindre bygningsvolumener med facader i tegl eller træ, der spejler kvarterets eksisterende énfamiliehuse.

Lokalplanen sikrer desuden at ny bebyggelse er tilpasset nærliggende nabobebyggelser, at indblik- og skyggegener så vidt muligt undgås samt at de anvendte materialer ikke giver gener fra blanke eller skinnende flader. Der er desuden udarbejdet et skyggestudie, der efterviser at den nye bebyggelse ikke kaster skygger ind på nabomatrikler. Skyggestudiet er indsat som bilag.

Bebyggelsen opføres i facadematerialerne tegl og træ, samt på mindre delpartier, et plademateriale som fx profileret zink- eller stålplade, i farver der er afstemt efter eksisterende bebyggelse. Hovedmaterialet som den overvejende del af facaderne opføres i vil være tegl, sådan at den nye bebyggelse ikke adskiller sig væsentligt fra områdets eksisterende bebyggelse. Der vil dog også være mulighed for at vælge træ som facademateriale, hvilket udspringer af at der i området i dag ligger flere små træbygninger. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer dette.

Al ny bebyggelse opføres med sadeltage. Tagfladerne skal be-



Illustration der viser hvordan bebyggelsen ud mod Dyrehavevej kan komme til at se ud

lægges med tegl, tagpap, profileret zink eller stålplade, må desuden etableres med energiindvindingsanlæg i form af solceller og lignende, og kan evt. etableres med sedum eller anden grøn belægning. Hvis der opføres skure eller andre sekundære bygninger i området, skal disse opføres med sedumtage, så de vil medvirke til at området fremstår grønt og beplantet.

Veje og parkeringspladser

Lokalplanområdet er i dag fortrinsvis vejbetjent fra Dyrehavevej og med en sekundær indkørsel fra Stokkebro. Med nærværende lokalplan bliver lokalplanområdet vejbetjent i yderligere ét vejpunkt fra Stokkebro, altså ialt tre vejadgange. Den nye vejadgang til lokalplanområdet placeres i den nordøstlige del af lokalplanafgrænsningen. Vejadgangen bliver placeret så den bibringer mindst mulig gene for de omkringliggende eksisterende boliger. Se placering på kortbilag 2.

Mod Dyrehavevej anlægges der et antal vinkelparkeringspladser som et tracé langs med kantstenen i forlængelse af en række allerede anlagte parkeringspladser i nærheden af skolens hovedindgang. Ud over disse, anlægges der en parkeringszone i forbindelse med elevboligerne, hvortil der benyttes en overkørsel der allerede findes. De to overkørsler skønnes derfor ikke at give anledning til andre trafikmønstre end der allerede findes på Dyrehavevej.

Fælles opholdsarealer

Med placering af ny bebyggelse ud mod Stokkebro, opstår der et beskyttet areal imellem bygningerne, der anlægges som et stort grønt område. Dette område, Grønningen, ønskes benyttet som almindeligt dagligt opholdsareal og som udendørs samlingsareal ved større arrangementer på skolens område.



Elevboligbebyggelsen må udføres med teglfacade eller som vist her, med træbeklædning



Foto der viser de to træer som står ud mod Dyrehavevej

I tilknytning til de nye elevboliger udlægges der ligeledes opholdsarealer til hver af de tre bebyggelser. De placeres i direkte forbindelse med indgange eller boligernes fællesrum, sådan at arealet får karakter af private haver.

Hvis der bliver behov for at etablere regnvandshåndtering i lokalplanområdet, skal det anlægges som et rekreativt element som fx regnbede eller lignende, i forbindelse med det fælles opholdsareal.

Beplantning

Lokalplanområdet skal fremstå grønt og beplantet. Der er derfor indskrevet bestemmelser der skal sikre at der etableres afgrænsende beplantning omkring dele af lokalplanområdet, at der plantes et antal træer, at der anlægges grønne områder på ubebyggede arealer samt at der anlægges og tilsås et større fælles opholdsareal midt i lokalplanområdet.

Foran det eksisterende træhus ud mod Dyrehavevej, står to træer. Hvis det bliver nødvendigt at fjerne disse, for at give plads i byggefasen, sikrer lokalplanen at de genplantes i det samme område.



Foto der viser eksisterende hækbeplantning i skel mod sydvest

I det fælles opholdsareal midt i lokalplanområdet, skal der plantes en række træer som en kantning af gangzonen langs med bebyggelsen, i princippet som vist på illustrationen side 11. Der skal etableres beplantning imellem parkeringsområder og ubebyggede arealer og selve Grønningen skal anlægges fx græssået eller tilsået med en form for biodiversitetsfremmende beplantning. Øvrige fri-og opholdsarealer skal tilsås eller beplantes, sådan at de fremstår med en grøn karakter.

Gældende for matr.nr. 2bf findes en servitut fra 1938 som bl.a. indeholder bestemmelser om beplantning i skel mod naboen



Illustration der viser hvordan undervisningsfløj ud mod Dyrehavevej evt. kan komme til at se ud



Stiadgang fra Dyrehavevej placeres imellem eksisterende og ny bebyggelse

mod syd. Servitutten aflyses på grund af dens indhold af andre lokalplanstridige bestemmelser. Bestemmelsen om at etablere en hegnsbeplantning omkring hele matriklen, videreføres med en fornyet ordlyd i lokalplanen, for at sikre at der fortsat vil være en grøn hæk- eller buskbeplantning ind mod nabomatriklen mod syd.

Der stilles ikke krav om beplantning i øvrige af de eksisterende skel imellem bebyggelserne inden for lokalplanområdet, men



Illustration der viser hvordan Grønningen fx kan komme til at se ud

beplantninger kan etableres såfremt det ønskes.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km og er beliggende i en landsbykontekst, der består af en blanding af boliger, erhverv og bebyggelse til offentlige formål i én til to etager, opført i op til 12,5 meters højde. Området, og hermed også den planlagte bebyggelse, indgår derfor i en allerede etableret kontekst og vil ikke være synlig fra kysten.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Inden for lokalplanområdet findes der ikke områder som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Fredet stiforløb

En cykel- og gangsti, der har sit udspring umiddelbart nord for lokalplanområdet er registreret som fredet område. Det fredede stiforløb er opstået efter at jernbanestrækningen Ryomgård - Gjerrild - Grenaa blev nedlagt, og derefter anlagt som offentligt tilgængeligt område. Lokalplanen får ingen indvirkning på stien eller dens anvendelse.

§17 Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er iflg. den eksisterende Lokalplan 041-707 omfattet af en skovbyggelinje som Hestehaveskoven kaster i området. Skovbyggelinjen er siden ophævet og lokalplanen stiller derfor ikke krav i forhold til skoven.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norddjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- og rasteområde for evt. bilag IV arter.

Bygningsfredningsloven

Indenfor lokalplanområdet og i de nærmeste omgivelser, er der ikke registreret bebyggelse der er omfattet af bygningsfredningsloven.

Museumsloven

Efter en arkivalsk kontrol kan det konstateres, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet. I nærområdet er der imidlertid registreret en del fortidsminder, bl.a. i form af gravhøje samt en del bebyggelses- og aktivitetsspor fra stenalderen.

På baggrund heraf vurderes det, at der i de områder af area-



Foto der viser den fredede banesti som er et vigtigt rekreativt element i området

let, som endnu ikke har været bebygget, kan være endnu uregistrerede fortidsminder. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

Museum Østjylland vil derfor gerne kontaktes, når planerne for byggeriet ligger klar. Herved kan der redegøres mere præcist for de arkæologiske forhold i henhold til de specifikke steder der skal bygges og i forlængelse heraf vurderes om der vil blive anbefalet en arkæologisk forundersøgelse forud for anlægsarbejdet.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske 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 (tlf. 87 12 26 00).

Jordforureningsloven

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

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

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

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer imellem lokalplanområdet og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder og grønne friarealer.

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

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

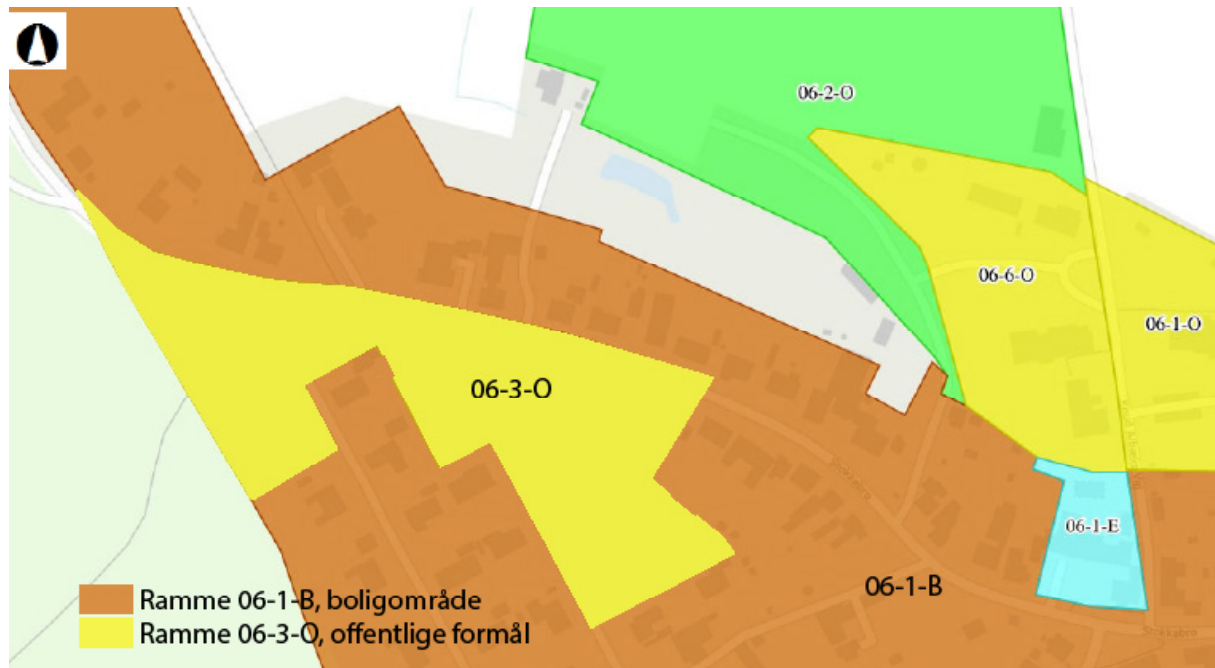
Lokalplanområdet er udpeget som nitrattfølsomt indvindingsopland til Sostrup Vandværk. Sostrup Vandværks drikkevandsboringer er beliggende ca. 600 meter vest for lokalplanområdet. Hele lokalplanområdet er udpeget som indsatsområde med stor sårbarhed.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 06-3-O i Kommuneplanens hovedstruktur.

Området er udlagt til område til offentlige formål.

Plannummer: 06-3-O, Gjerrild Nord/Vest.



Anvendelse: område til offentlige formål.

Specifikke anvendelser: Område til offentlige formål, sports- og idrætsanlæg, øvrige ferie og fritidsformål, uddannelsesinstitutioner og boligområde.

Generelle Anvendelsesbestemmelser:

Offentlige og private bygninger og anlæg til uddannelse, idræt, pleje, administration, forlystelse og forsyning, samt kultur-, fritids og friluftformål.

Områdets anvendelse: Boliger til elever ved uddannelsesinstitutionen.

Bebyggelsesprocent: 50% for det enkelte jordstykke

Max. antal etager: 2

Max. højde: 8,5

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen 2021.

Se omfanget på illustrationen her over.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses tidligere udarbejdet og gældende lokalplan 041-707.

Området der tillægges lokalplanområdet, tages ud af kommuneplanramme 06-1-B og tillægges ny ramme. Der findes ingen eksisterende lokalplan for området omkring lokalplanområdet.



Kort, der viser lokalplanafgrænsningen, lavninger hvor skybrudsregn vil samle sig i terrænet omkring lokalplanområdet samt strømningsvejes forløb igennem området, se også kortbilag 3.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Området er separatkloakeret, hvilket betyder at regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes til regnvandsledning eller nedsives.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen og skal forsynes med drikkevand fra Stokkebro Vandværk.

Varme

Lokalplanområdet forsynes fra Grenaa Varmeværk.

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.

Klimatilpasning

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

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

Lokalplanområdet er kun minimalt til moderat udsat for påvirkning af regnvand ved skybrud, bl.a. ved at der løber en strømningsvej igennem lokalplanområdet. Derudover ligger grundvandspejlet højt flere steder i området, således at også opstigende grundvand på sigt kan skabe problemer.

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

Lokalplanområdet er tilsluttet kommunale regnvandsledninger. For at disse fortsat kan håndtere regnvandsmængderne, skal der i lokalplanområdet fortsat kunne nedsives en god del af det regnvand der falder på terræn.

For at realisere den ønskede bebyggelsesplan vil der blive

nedrevet tre villaer, 2 - 3 baghuse/værksteder, 3 pavilloner og 6 småbygninger i form af skure og lignende, ialt ca. 520 m² (fodaftryk) af den eksisterende bebyggelse. Der fjernes samtidig ca. 530 m² parkerings- og andet befæstet areal. Ialt fjernes omkring 1050 m² bebygget og befæstet areal tilsammen. Ved opførelse af ny bebyggelse tilføres der omkring 850 m² mere bebygget areal (fodaftryk) end der findes inden nedrivning, beregnet for det samlede lokalplanområde. Det tilførte bygningsareal (fodaftryk) er af en så begrænset størrelse, at Norddjurs Kommune har vurderet, at regnvand der falder på tagfladerne, fortsat kan håndteres i den eksisterende regnvandsledning.

Hvis der i lokalplanområdet ønskes at anlægge belægninger i en grad der bevirker at der ledes større mængder regnvand til det eksisterende regnvandssystem end det kan håndtere, kan det blive nødvendigt at anlægge en del af den nye belægning som permeabel. Dette skal sikres i den kommende byggesagsbehandling, når mængden af belægning kan beregnes detaljeret. Lokalplanen indeholder en bestemmelse der skal sikre at hvis den afledte regnvandsmængde overstiger kapaciteten i regnvandsledningerne, skal dette løses ved at anlægge en del af belægningen på en sådan måde at regnvandet kan trænge igennem belægningen eller bliver ledt derfra ud på de ubefæstede arealer, fx til regnbede der kan optage de overskydende regnvandsmængder.

En del af, eller alle nye belagte arealer, til brug for parkering og vendearealer i parkeringszoner, kan anlægges som permeable eller semipermeable, såfremt det vurderes at det vil have en gavnlig effekt på mængden af regnvand der skal håndteres.

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 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 104-707

Skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild

Områdets størrelse er ca. 9500 m².

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) 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 offentlige formål i form af undervisning, idræt, sport samt elevboliger og andre boliger i tilknytning til områdets drift,
- 1.2 at sikre, at der i tilknytning til bebyggelsen plantes et minimums antal træer og at lokalplanområdets fri- og fællesarealer tilsås og beplantes,
- 1.3 at sikre, at eksisterende levende hegn mod lokalplanområdets tilstødende matrikler opretholdes eller at der sker genplantning eller nyetablering, samt
- 1.4 at sikre, at området vejbetjenes fra Dyrehavevej og Stokkebro.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkortet, og omfatter matr. nr. 2h, 2bp, 2bf, 10b og del af 10a, Gjerrild By, Gjerrild.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i by- og landzone og overgår til byzone ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til offentlig anvendelse i form af undervisningsformål, elevboliger, bofællesskaber og lignende boliger i tilknytning til skolefunktionen samt til andre offentlige funktioner, som kan indpasses i et boligområde uden gene for omgivelserne.
- 3.2 De i lokalplanområdet udlagte fælles fri- og opholdsarealer må anvendes til ophold, leg og aktivitet samt eventuelt til håndtering af regnvand. Der må etableres boldbaner, sportsfaciliteter, opholds- og nyttehaver samt faciliteter til leg og motion i området.

4.0 Udstykning

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

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stokkebro og Dyrehavevej. Der kan etableres to overkørsler fra Stokkebro og én overkørsel fra Dyrehavevej, i princippet placeret som vist på kortbilag 2.

Overkørslerne skal anlægges i en bredde af maksimalt 6 meter, placeret i princippet som vist på kortbilag 2.

Det skal sikres at overkørslerne ikke giver gener i form af lysindfald og lignende for eksisterende bebyggelser beliggende overfor. Vejmyndigheden skal godkende udformning og placering af overkørslerne.

- 5.2 Overkørsler til parkeringstracéet langs med Dyrehavevej skal anlægges i det nødvendige omfang.

Parkering

- 5.3 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet, i princippet som angivet på kortbilag 2.

Der skal anlægges 1½ parkeringspladser til hvert elevværelse, i undervisnings- og værelsesfløjene i byggefelterne I, II, III, IV og V.

Der skal anlægges ½ parkeringsplads for hver to-personers elevlejlighed der opføres i byggefelt VI.

Derudover skal der anlægges mindst 13 parkeringspladser på parkeringsarealet P2, bl.a. til brug for parkering ved arrangementer på skolen.

I det samlede lokalplanområde skal mindst tre pladser etableres som handicapparkeringspladser, heraf én til handicapbus. Mindst én af disse skal placeres i nærheden af byggefelt V eller VI.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må inden for lokalplanområdet maksimalt opføres bebyggelse i et omfang der svarer til en bebyggelsesprocent på 50.

- 6.2 Inden for byggefelt VI skal der opføres tre fritliggende bebyggelser, med hvert et maksimalt fodaftryk på 185 m², opført med indbyrdes afstand på min 4,5 meter, i princippet som vist på illustrationsplanen på side 6.

Bebyggelse inden for byggefelt V skal placeres med sokkelkote i kote 11.5, og opføres med en maksimal højde på 7,5 meter over sokkelkoten.

- 6.3 Ud over den i § 6.1 angivne maksimale bebyggelsesprocent, kan der inden for byggefelterne etableres kældre og åbne altaner.

Såfremt der ønskes altaner må de kun placeres inden for byggefelt I og II som påhængte altaner og inden for byggefelt III og IV, som tagaltaner på stueetagens tagflade, dog kun vendt mod Grønningen, for ikke at give indbliksgener i naboområderne.

- 6.4 Bebyggelse, incl. trappe- og elevatortårne, skal placeres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Trappe- og elevatortårne må ikke etableres som fritliggende, bortset fra eventuelle kældertrapper.

- 6.5 Bebyggelse må maksimalt opføres i de på kortbilag 2 viste etageantal og bygningshøjder.

- 6.6 Uden for byggefelterne kan der opføres pergolaer, drivhuse, skure, sheltere og lignende småbygninger, placeret i direkte forbindelse med bebyggelsen eller fritliggende på grunden. Disse må opføres i en maksimal højde på 2,5 meter. Hvis de placeres tættere på naboskel end 2,5 meter, må de maksimalt opføres i 2,3 meters højde.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning

- 7.1 Bebyggelsernes facader i byggefelterne I, II, III og IV skal fremstå som blank mur i teglsten som det primære materiale.

Bebyggelsernes facader i byggefelterne V og VI skal fremstå som blank mur i teglsten, som pudsede facader eller med træbeklædning. Pudsede facader skal fremstå malede eller kalkede i hvid, sort, jordfarver eller en blanding af disse.

Mindre dele af en bygning eller et bygningsvolumen, som fx et fremspringende bygningselement, en tilbagetrasket tagetage, et indgangsparti eller inddækninger, må fremstå med andre facadematerialer som fx glas, træ, profileret metalplade eller begrønnet med beplantning.

Facader på mindre, sekundære bygninger som fx skure og sheltere, kan udføres i andre materialer.

- 7.2 Tage inden for byggefelterne I og II kan udføres med og uden valme, som sadeltage, trempeltage, mansardtage eller som flade tage. Der kan placeres kvister, frontespicer og tagvinduer. Tagene skal belægges med tagpap, skifer, metalplade eller tegl.

Tage inden for byggefelterne III og IV skal udføres som flade tage og skal belægges med tagpap, tagfolie eller lignende. Alternativt må tagene udføres som grønt tag med beplantning som fx sedum.

Tage inden for byggefelterne V og VI skal udføres som sadeltage og skal belægges med tegl, tagpap, profileret

zink eller stålplade eller med sedum. Tagene skal udføres med en taghældning på minimum 20 grader. Taget inden for byggefelt VI skal udføres sådan at tagrummet bliver uudnytteligt som selvstændig etage.

Tage på mindre, sekundære bygninger som fx skure, sheltere og lignende, skal belægges med sedum eller lignende grøn belægning.

- 7.3 På tage og facader må der ikke benyttes blanke og reflekterende materialer.
- 7.4 Ventilationsanlæg, afkast og andre tekniske anlæg skal, på bebyggelse med flade tage, placeres mindst én meter fra tagets ydre afgrænsning og må ikke opføres højere end én meter over tagets opførte maksimale kote.

På bebyggelse med sadeltage, skal ventilationsanlæg placeres inden for bygningsvolumenet. Eventuelle taghætter og udluftningsventiler må etableres på tagfladerne, maksimalt i 60 cm. højde, dog uden at rage op over tagets maksimale kote.

- 7.5 Der må etableres energiindvindingsanlæg såsom fx solceller og solfangere på tagflader.

Såfremt de etableres på flade tage, skal de placeres mindst én meter fra tagets ydre afgrænsning. De må maksimalt etableres med en hældning på 15 grader, således at de ikke er synlige fra terræn. På taget af den tilbagetrukne etage i byggefelt IV kan de dog etableres på hele tagfladen, såfremt de integreres fuldt ud i tagfladen ved nedfældning og/eller skjules bag en brøstning.

Såfremt de etableres på sadeltage med teglbelægning, skal de etableres med samme taghældning som taget, må ikke rage op over tagmaterialet og skal integreres i taget i et eller maksimalt to felter på hver tagflade, der placeres med en afstand på mindst 1,5 meter fra tagets yderafgrænsninger.

Såfremt de etableres på sadeltage med pap, metal eller sedumbelægning, skal de etableres med samme taghældning som taget, må maksimalt rage 10 cm. op over tagmaterialet og skal udfylde hele tagfladen, bortset fra tagets yderste kant på mindst 1 meter langs tagets yderafgrænsninger.

Energiindvindingsanlæg må ikke placeres på småbygninger såsom skure og lignende.

Såfremt der etableres varmepumper, må udendørsdelen ikke placeres på facader der vender mod naboskel.

Energiindvindingsanlæg og varmepumper må ikke medføre blændings- eller støjgener for naboer. Anlæggene skal være neutrale i farven og være antirefleksbehand-

lede.

Skiltning

- 7.6 På facader må der kun opsættes skiltning der har relevans for lokalplanområdets drift, såsom skolens navn, henvisningsskilte, vejvisningsskilte og lignende.

Henvisningsskilte, vejvisningsskilte og lignende, må maksimalt have en størrelse på 0,3 m². De må kun opsættes som vejledende skiltning ved fx indgange, samt evt. på skiltestandere. Såfremt et skilt opsættes på skiltestander, må denne ikke være over 1 meter høj.

Henvisningsskilte må kun belyses med bagudrettet belysning.

Navneskilte må maksimalt have en udstrækning på 1 m², der må maksimalt opsættes tre navneskilte inden for lokalplanområdet, de må kun opsættes på hovedbebyggelser og altså ikke på skure og småbygninger og skiltene skal fremstå som enkeltbogstaver samt evt skolens logo, monteret direkte på bebyggelsens facade.

Navneskilte må kun være baggrundsbelyste eller bagudlysende.

Der må ikke opsættes skilte på tage.

Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Norddjurs Kommune.

- 7.7 Reklameskilt, reklameflag, bannere eller lignende, må kun opsættes lejlighedsvist, fx for at oplyse om et kommende arrangement. Skiltene skal have relation til et arrangement der foregår inden for lokalplanområdet. Der må maksimalt opsættes tre skilte, flag eller bannere. De må ikke være større end 1 m² / stk. De må maksimalt opsættes i 8 dage op til et arrangement.

Der må ikke opsættes pyloner som er højere end 1,5 meter.

Ved opsætning af evt. skilte med relation til lokalplanområdets funktion, må der maksimalt opsættes tre skilte der hver har en maksimal størrelse på 1 m².

Reklameskilte, reklameflag, bannere og lignende må ikke belyses eller oplyses.

- 7.8 Skilte må ikke være digitale, lysende eller bevægelige.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Der skal anlægges fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet, svarende til mindst 10% af det samlede lokalplanområde.

- 8.2 Det fælles opholdsareal skal i princippet placeres og

afgrænses som vist på kortbilag 2 samt inden for en del af byggefelt VI, i.h.t. § 6.2. Fri- og opholdsareal skal anlægges efter følgende bestemmelser:

Opholdsareal L indrettes som en stor græssæt flade, der kan anvendes til samlinger og lignende større arrangementer. Mindre dele, maksimalt 10 %, af opholdsarealet må belægges. Der skal plantes som minimum 9 træer inden for arealet.

Opholdsarealerne J og K indrettes til ophold, sport og andre aktiviteter. Tilsås med fx græs, så de fremstår grønne og beplantede evt. suppleret med træer og buske.

Langs med hele nordsiden af byggefelt V skal der anlægges et beplantet areal med stauder, græsser, bunddække eller lignende.

Inden for byggefelt VI skal der på de ubebyggede arealer der opstår imellem de tre bygninger, anlægges brugbare opholdsarealer, der tilsås med græs samt beplantes med buske, stauder eller lignende, sådan at arealerne fremstår grønne og beplantede. Arealerne må kun belægges i de nødvendige stier.

- 8.3 De dele af byggefelterne der evt. ikke bebygges, skal, bortset fra ved indgangszoner, anlægges som tilsået eller beplantet areal eller som brugbart opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen.
- 8.4 Græsarealer kan henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer.

Beplantning i form af træer, buske, hække og stauder, skal bestå af hjemmehørende arter, der bidrager til biodiversiteten i området. Der kan indgå frugttræer og frugtbuske i beplantningen.

- 8.5 Parkeringsarealerne mærket P1, P2 og P3 skal anlægges med permeable belægningsarter, der tilsås med fx græs, bortset fra handicapparkeringspladser og gangarealer. De tre parkeringsområder skal desuden gives en grøn karakter, fx kantet med bede, buske og hækbeplantning, i princippet som vist på illustrationerne på side 8 og 9, evt. suppleret med enkelte opstammede træer imellem parkeringsbåserne. Den på kortbilag 2 viste afskærmende hæk og buskbeplantning i og omkring parkeringsområde P3 skal som minimum have en højde på 0,80 meter over terræn.

Imellem Dyrehavevej og parkeringsareal P3 står der to større træer. Disse skal forsøges bevaret. Såfremt de må fældes for at give plads i byggefasen, skal de genplantes med tilnærmelsesvis samme placering imellem byggefelt VI og Dyrehavevej. Genplantning skal foretages med træer med en stammediameter på mindst 5 cm på plantningstidspunktet.

- 8.6 Der skal beplantes med hække, buske eller anden tæt beplantning i lokalplanens skelafgrænsning, som vist med beplantningssignatur på kortbilag 2.
- 8.7 Beplantning i skel mod nabomatrikler må ikke overstige 1,8 meter i højden.
- Beplantning i vejskel ved områdets overkørsler må, grundet oversigtsforhold, ikke overstige 0,8 meter i højden, målt fra eksisterende vejkote.
- 8.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 5,0 meter uden godkendelse fra kommunen. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer udover +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn, bortset fra anlæg af nødvendige ramper, slisker og lignende på stier og adgangsveje.
- Terrænreguleringer må ikke foretages på en sådan måde, at det medfører barriereeffekter, som kan resultere i opstuvninger af vand på arealer uden for lokalplanområdet. Ændringer i terrænforholdene må ikke forværre konsekvenser af oversvømmelse i naboområder i tilfælde af overfladisk tilstrømning eller afstrømning af vand fra skybrud eller stormflod.
- 8.9 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både, uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares indenfor lokalplanområdet. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer, kajaker samt busser der er i brug som en del af lokalplanområdets drift og som har særskilte busholdepladser.
- 8.10 Der skal anlægges stiadgange som forbinder veje og parkeringspladser med bebyggelsens indgange.
- De på kortbilag 2 viste stiadgange markeret med S, skal anlægges med den viste placering, niveaufrit, i bredder på minimum 1,30 meter og belagt med cementfliser, insitustøbt beton, tegl eller lignende. Øvrige stier anlægges i det nødvendige omfang med cementfliser, insitustøbt beton, tegl eller som trampestier. I tilfælde af at de belagte arealer skal være permeable, kan belægningen suppleres med fx chaussésten eller anlægges med brede fuger, dog udført i henhold til tilgængelighedskravet.
- 8.11 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.
- 8.12 Parkeringsbåse, veje, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 9.2 Teknikskabe til områdets egen forsyning, skal integreres inden for bygningsafgrænsningen.
- 9.3 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor lokalplanområdet.
- 9.4 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 9.5 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning i det omfang der er plads i eksisterende ledningsanlæg. Evt. overskydende regnvand skal håndteres lokalt ved etablering af fx grøfter, beplantede regnbede, faskiner eller lignende.

Ovennævnte kan placeres på de grønne fælles- eller friarealer eller i forbindelse med parkeringsarealerne.

- 9.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.
- 9.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes Grenaa Varmeværk. Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal der dog dispenseres fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at den opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

- 9.8 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som fx jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 9.9 Såfremt der opsættes solceller eller solfangere skal de placeres iflg. § 7.5.
- 9.10 Belysning af adgangsveje, stier, indgangszoner, parkeringsarealer og andre færdselsarealer skal udføres med en kombination af lav pullertbelysning, parkbelysning med lyspunktshøjde 3 - 4 meters højde og lysarmaturer ophængt på bebyggelsens facader.

10.0 Servitutter

- 10.1 Der er tinglyst følgende servitutter indenfor lokalplanområdet, hvoraf én er i modstrid med lokalplanens bestemmelser og derfor aflyses.

Oversigt over servitutter der er lyst på ejendomme inden for lokalplanafgrænsningen:

Matr. nr. 2h m. fl., Gjerrild By, Gjerrild

Servitut nr. 001, 08.11.2007, Dokument om fælleshegn, vedligeholdelse, mv.

Servituten kan ikke aflyses i lokalplanen. Da hegnet er placeret netop uden for lokalplanafgrænsningen mod matriklerne 10n og 10m, indeholder lokalplanen ingen bestemmelser vedr. hegnet.

Matr. nr. 2bp Gjerrild By, Gjerrild

Der findes ingen servitutter på ejendommen.

Matr. nr. 2bf Gjerrild By, Gjerrild

Servitut nr. 002, 14.11.1938, Dok om bebyggelse, benyttelse mv., forbud mod opførelse af fabrik, pligt til deltagelse i anlæg af vandværk eller kloak og forbud mod udstykning.

Indeholder udover ovennævnte, også bestemmelser om hegning, sælgers godkendelse af bebyggelser og udstykninger, hvilket vil være i modstrid med lokalplanen, hvorfor servituten, af de berørte parter, skal aflyses i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

11.0 Øvrige tilladelser

- 11.1 Opførelse af ny bebyggelse kræver ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 eller fra skovbeskyttelseslinjen.

Området er omfattet af en undtagelsesbestemmelse, da området er væsentligt bebygget før september 1972, jf. Vejledning om Naturbeskyttelsesloven.

- 11.2 Såfremt der ønskes etableret rekreativ regnvandshåndtering, ved enten forsinkelse eller nedsivning af regnvandet på terræn, kræver det tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Tilslutning af overfladevand til regnvandsledning kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune, ligesom det skal sikres, at overfladevand fra området ikke ledes over på nabogrunde.

Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring inden for lokalplanområdet. Der skal gøres rede for, hvordan området skybrudssikres, så der ikke opstår gener i forbindelse med afledningen af vand, hverken indenfor lokalplanområdet eller for tilstødende matrikler i tilfælde af store nedbørsmængder. Sammen med afløbsprojekt skal der fremsendes en koteplan til godkendelse ved Norddjurs Kommune, jf. bestemmelserne i pkt. 8.7.

12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse i byggefelt III og IV må ikke tages i brug

før indkørsel fra Stokkebro er anlagt, parkeringsarealet P2 er anlagt og beplantet og en passende del af opholdsareal L er anlagt og beplantet.

- 12.2 Ny bebyggelse i byggefelt VI må ikke tages i brug før indkørsel fra Dyrehavevej er anlagt, parkeringsarealet P3 er anlagt og beplantet, de imellem bygningerne placerede opholdsarealer er anlagt og beplantet samt stiforløb S og øvrige stier er fremført til indgange.
- 12.3 Ny bebyggelse i byggefelt V må ikke tages i brug før det tilhørende vinkelparkingsareal ud mod Dyrehavevej er anlagt, stiforløb S er fremført til indgange, beplantning langs nordfacaden er udført og Opholdsareal L er anlagt og beplantet med træer.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at ejendommene 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 104-707 Skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den **XX.XX.2023**.
- 14.2 Lokalplan 104-707 Skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den **XX.XX.2023**.

15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 104-707 Skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild er offentligt bekendtgjort **XX.XX**.



..... Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1
Områdets afgrænsning
Mål 1:1000





- Lokalplanafgrænsning
- Byggefelt III og VI: 1 etage max 5 m.
- Byggefelt V: 2 etager max 7.5 m.
- Byggefelt I, II og IV: 2 etager max 8.5 m.
- Friareal
- Fælles opholdsareal
- Vejareal
- Parkerings- og manøvreareal
- Stiforløb
- Hæk- el. buskbeplantning
- Overkørsel principielt placeret

Kortbilag 2
 Lokalplankort. Områ-
 dets udformning
 Mål 1:1000



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kortbilag 3
Strømningsveje, lavninger og højdekurver
Mål 1:1200





Kortbilag 4 Illustrationsplan

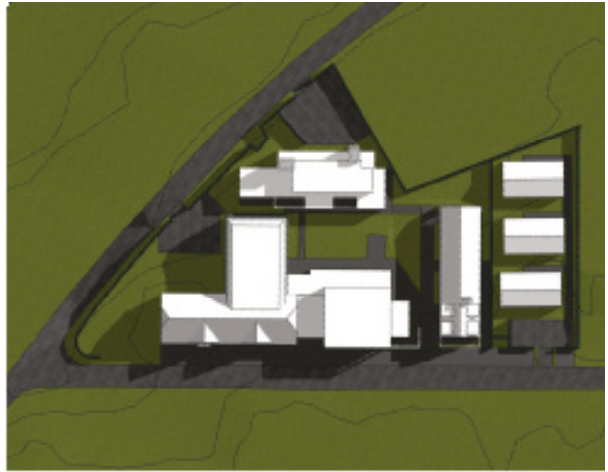
Eksempel på bebyggelsesplan

Mål 1:1000

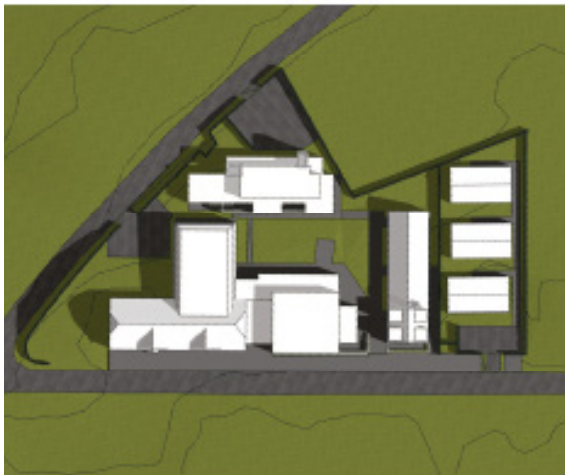
Kortbilaget er ikke bindende



KL.08



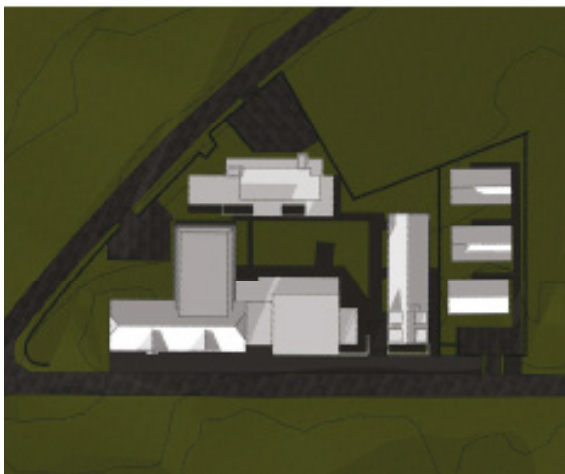
KL.09



KL.12



KL.15



KL.18

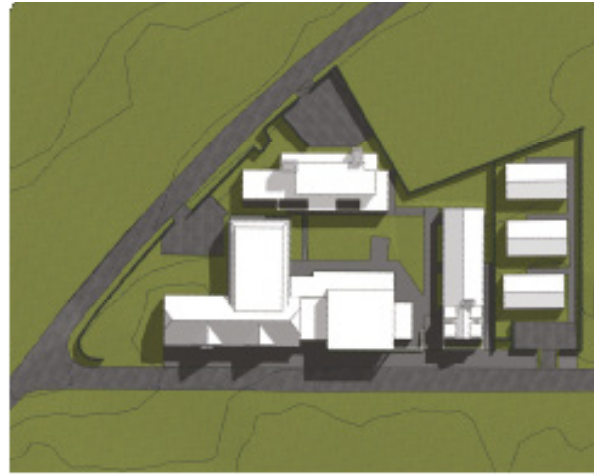


KL.21

Kortbilag 5 Skyggestudie 21. marts - Solopgang kl. 06.16 - Solnedgang kl. 18.32



KL.08



KL.09



KL.12



KL.15



KL.18

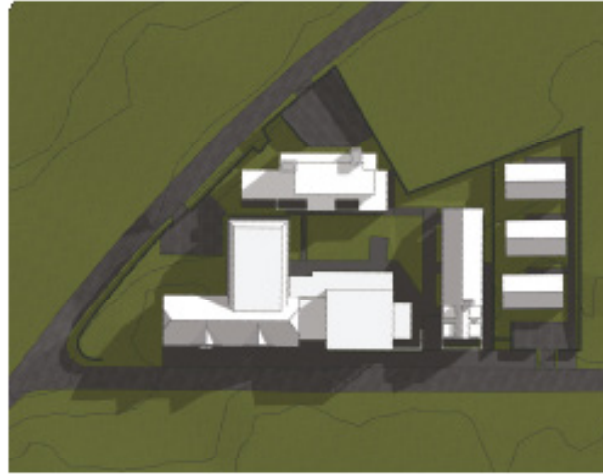


KL.21

Kortbilag 5 Skyggestudie 21. juni - Solopgang kl. 04.26 - Solnedgang kl. 22.10



KL 08



KL 09



KL 12



KL 15



KL 18

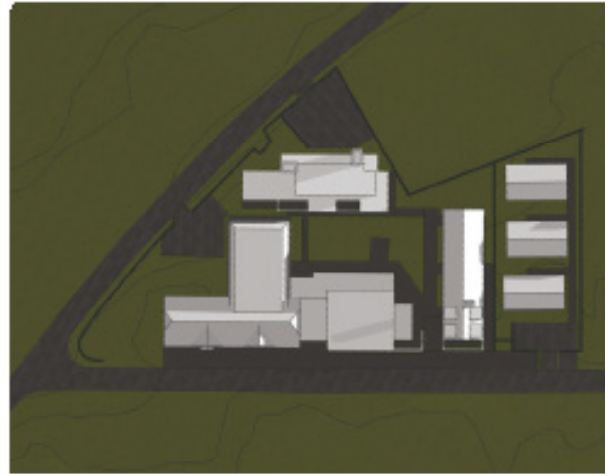


KL 21

Kortbilag 5 Skyggestudie 21. September - Solopgang kl. 06.59 - Solnedgang kl. 19.18



KL.08



KL.09



KL.12



KL.15



KL.18



KL.21

Kortbilag 5 Skyggestudie 21. December - Solopgang kl. 08.48 - Solnedgang kl. 15.40

