

Forslag

Lokalplan 109-707

**Boligområde mellem Lergravs-
vej og Udsigten i Grenaa**

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.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Arkikon A/S, Fornæsvej 9, 8500 Grenaa i samarbejde med
Norrdjurs Kommune.
E-mail: plan@norrdjurs.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
----------------	---

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Museumsloven	6
Jordforureningsloven	7
Miljøvurdering	7
Støjforhold	7-8
Drikkevandsinteresser - OSD	8
Klimatilpasning	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	8-9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	9-10
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	12-13
6.0 Tekniske installationer	13-14
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	15
10.0 Grundejerforening	16
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	16
12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	16
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	17
14.0 Vedtagelsespåtegning	17
Kortbilag 1: Lavning og strømningsveje	18
Kortbilag 2: Områdets afgrænsning	19
Kortbilag 3: Udstykningsplan ÅBEN-LAV	20
Kortbilag 4: Snitangivelser ÅBEN-LAV	21
Kortbilag 5: Terrænsnit ÅBEN-LAV	22
Stemningsbilleder	23
Kortbilag 6: Udstykningsplan TÆT-LAV	24
Kortbilag 7: Snitangivelser TÆT-LAV	25
Kortbilag 8: Terrænsnit TÆT-LAV	26



Udsigt mod syd fra indkørslen til lokalplanområdet.



View mod de eksisterende boliger nord for lokalplanområdet.



Eksisterende læbælte mod vest.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen omfatter et område syd for det eksisterende boligområde Udsigten og sydvest for andelsboligforeningen Grindhøj, mod vest afgrænset af et 3 rækket læhegn og mod syd af Lergravsvej.

Terrænet i området falder mod syd fra ca. kote 17,00 ved skellet til Udsigten til ca. kote 4,50 ved Lergravsvej.

I 2008 blev der udarbejdet og vedtaget Lokalplan 014-707 for et nyt boligområde mellem Udsigten og Lergravsvej i Grenaa. Lokalplanen muliggjorde et boligområde med 4 enfamiliehuse på storparceller i en åben-lav struktur.

I 2015 blev det vurderet at arealets realisering som boligområde, ville være mere aktuelt som tæt-lav bebyggelse. Gældende Lokalplan 061-707, som skaber mulighed for 12 boliger i tæt-lav struktur blev derfor udarbejdet og vedtaget.

Dette har endnu ikke været muligt at realisere, og derfor er nærværende lokalplan udarbejdet som grundlag for mulig udstyknings af 6-7 parcelhusgrunde, samtidig med at muligheden for 12 boliger i tæt-lav fastholdes.

En stor del af principperne fra den tidligere lokalplan vil blive videreført. Det gælder veje og stier, bebyggelsens ydre fremtræden samt principperne for de ubebyggede arealer.

Boligerne i tæt-lav eller åben-lav formation vil blive tilpasset terrænet således, at deres placering tager hensyn til de bagvedliggende boliger og deres udsigt udover å-dalen mod syd.

Lokalplanens indhold

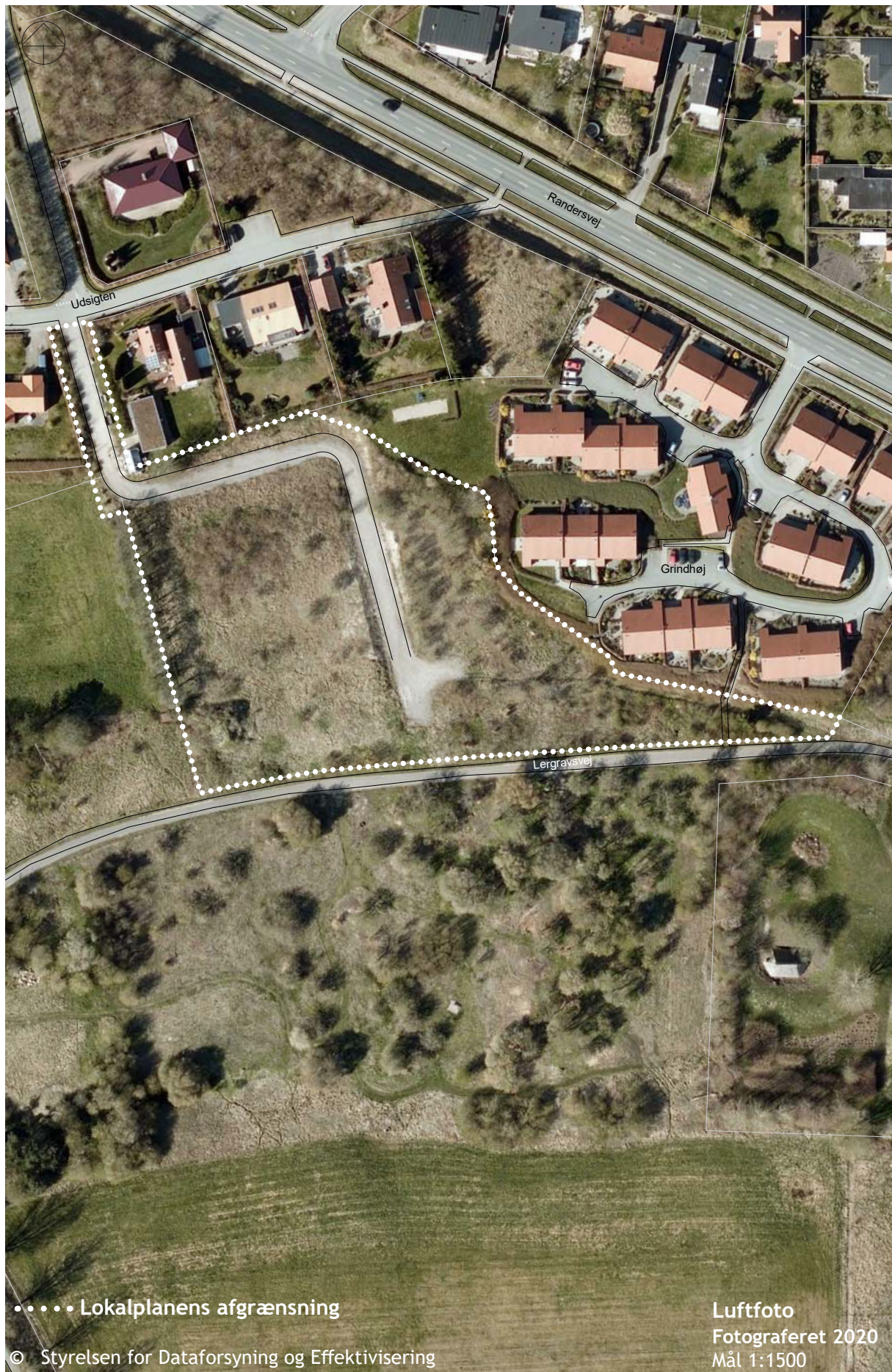
Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stierforhold, antallet af byggegrunde, principper for bebyggelsens udformning og retningslinier for friarealernes karakter.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for enten at udstykke 12 selvstændige grunde på mellem ca. 350 til 450 m² til tæt-lav bebyggelse eller 7 selvstændige grunde på ca. 800 til 900 m² til åben-lav bebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal udformes, så den tilpasses det skrånende terræn. Dette sikres ved at angive et passende niveauplan samt byggefelt for hver enkelt bolig. Det kan være nødvendigt med terrænregulering for at sikre en passende tilgængelighed til hver bolig. Denne terrænregulering kan foregå ved nedgravning i terrænet, hvilket kan nødvendiggøre støttemure. Lokalplanens bestemmelser lægger desuden en række begrænsninger på brug af materialer, således at bebyggelsen kommer til at fremtræde harmonisk og homogen i såvel form som farve.



..... Lokalplanens afgrænsning

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Luftfoto
Fotograferet 2020
Mål 1:1500

Veje og stier

Området vejbetjenes fra Udsigten og der sikres stiforbindelse til Lergravsvej således, at forbindelse mellem boligområdet og Norddjurs Friskole bevares.

Ubebyggede arealer

Langs lokalplanens afgrænsning skal det sikres, at det eksisterende terræn bevares således, at overgangene til de omkringliggende arealer bliver så flydende som muligt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Der findes ikke arealer indenfor lokalplanområdet der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Natura 2000 områder

Nærmeste N2000-område er N245 - Ålborg Bugt, østlige del, der ligger i havområdet nord for Djursland, og ca. 10 km fra lokalplanområdet. I nærmeste afstand indeholder Natura 2000-området EF-fuglebeskyttelsesområdet F112 - Ålborg Bugt, østlige del. Det vurderes, at Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag ikke påvirkes direkte af lokalplanen eller i kombination med andre projekter, planer eller programmer. Der lægges vægt på den store afstand samt planens indhold.

Habitatdirektivet bilag IV arter

Lokalplanen vurderes ikke at medføre effekter på beskyttede dyr og planter efter Bilag IV i Habitatbekendtgørelsen. Der er ikke registreringer af bilag IV-arter indenfor eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet.

Museumsloven

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet. I form af talrige genstande fra middelalder og renaissance samt den middelalderlige Gamle Grenaa Kirke.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

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.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor lokalplanområdet, men umiddelbart syd for Lergravsvej findes en gammel losseplads.

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.

Ejer eller bruger skal sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en varig fast belægning.

Ved opførelse af bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus skal ejeren og brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig, fast belægning.

Hvis der skal flyttes jord fra arealet, skal kommunen forinden anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg.

Miljøvurdering

Ifølge lov nr. 316 af 5. maj 2004 skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget en screening for at vurdere, om planen skal miljøvurderes.

Norddjurs Kommune afgør som planmyndighed, at nærværende plan ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal derfor ikke miljøvurderes. Planen giver ikke mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jævnfør kriterierne i lovens bilag 2.

Støjforhold

Området er dels påvirket af støj fra hovedvej A16, dels fra motocrossbanen i engene.

Det er muligt at nedbringe støjen fra hovedvejen ved etablering af en støjskærm mellem bebyggelserne og hovedvejen. Støjen fra hovedvejen vil derfor kunne nedbringes til et acceptabelt niveau på de dele af grunden, hvor det eventuelt er nødvendigt.

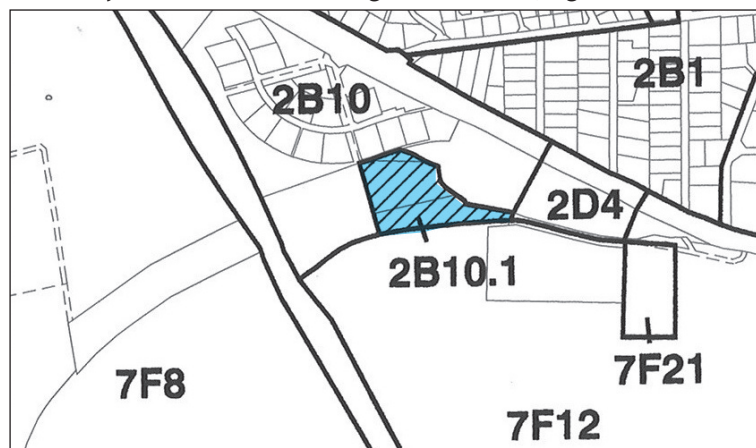
Anlæg af en støjvold eller andre støjskærmende foranstaltninger er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse, såfremt anlægget ønskes opført indenfor det vejbygginjepålagte areal.

En evt. tilladelse vil bero på en konkret vurdering af en ansøgning fra Norddjurs Kommune, der bl.a. skal beskrive den konkrete placering i forhold til vejen og den støjreducerende effekt af det ønskede anlæg. En sådan ansøgning skal fremsendes til Vejdirektoratet.

Miljøcenter Østjylland har i juni 2005 beregnet, at såvel det aktuelle område som dele af de eksisterende boligområder lejlighedsvis er påvirket af støj fra motocrossbanen, som overskrider de vejledende grænseværdier.

Forholdene omkring motocrossbanen bør tages op med henblik på en udflytning af banen, fordi den belaster eksisterende boligområder med støj.

På trods af støjberegningen vurderer kommunen, at det vil være forsvarligt at tillade opførelse af de heri planlagte boliger, fordi disse boliger vil få de samme støjforhold, som en række af de eksisterende boliger i området, og det skønnes



acceptabelt.

Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanområdet ligger udenfor det område langs statsvejen, som i henhold til Vejdirektoratets støjkortlægning er belastet med vejstøj over grænseværdien for boligområder.

Drikkevandsinteresser - OSD

Arealet for lokalplanen ligger ikke i område med drikkevandsinteresser.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger på et skrånende terræn, hvorigennem der er strømningsveje, som vil forstærkes ved befæstning af området. Dette skal håndteres indenfor lokalplanområdet, da strømningsveje på stærkt skrånende arealer skaber udfordringer ved spærringer af disse og kan skabe alvorlige oversvømmelser af boliger mv.

Der skal være en opmærksomhed på terrænnært grundvand i den nederste del af området samt midt i området, hvilket kan udgøre et stigende problem i fremtidens byggeri i området.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune omfattet af plannummer 2B10.1. Nærværende lokalplan efterlever de rammer kommuneplanen fremsætter.

Planrammen kan læses herunder:

Plannummer:	2B10.1
Plannavn:	Boligområde mellem Lergravsvej og Udsigten
Anvendelse generelt:	Boligområde
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Plandistrikt:	Grenaa

Bebyggelsesprocent:	40% beregnet for den enkelte ejendom.
Anvendelse:	Boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
Specifik anvendelse:	Område til offentlige formål, butikker til lokalområdets forsyning, boligområde.
Opholdsarealer:	Mindst 20% af området skal anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, herunder grønne områder, sti-, vej- og parkeringsarealer m.v., som er fælles for området.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Den tidligere lokalplan 061-707 aflyses.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Norddjurs Kommune. Der skal afsættes plads til en pumpestation i den laveste del af lokalplanområdet samt disponeres for spildevandsledninger til denne.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af Norddjurs Kommunes Vandforsyningsplan 2011-2017. Området er beliggende i Vandcenter Djurs A.M.B.As forsyningsområde. Alt regnvand skal håndteres lokalt. Dette kan ske som nedsivning i form af faskiner eller som et åbent bassin den sydligste del af lokalplanområdet.

Varme

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for den tidligere Grenaa Kommune. Lokalplanområdet kan forsynes fra Grenaa Varmeværk. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse. Der kan etableres jordvarme efter gældende regler. Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dog dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergi hus. Ved lavenerghuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. kan dette forberedes ved at nedgrave tomrør i forbindelse med andet gravearbejde.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs. Der skabes ved vendepladser den fornødne manøvreplads for renovationsvogn.

Drift og vedligehold

For lokalplanområdet skal der etableres en grundejerforening, hvortil der er medlemspligt. Det er grundejerforeningens opgave at varetage drift og vedligehold af fælles friarealer, veje og stier.

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.



Foto fra den øverste del af lokalplanområdet, hvor områdets skrånende karakter mod de landskabelige træk omkring Grenåen/Kolindsund syd for lokalplanområdet fornemmes.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan for et boligområde mellem Lergravsvej og Udsigten i Grenaa.

Lokalplanområdets størrelse er ca. 1,1 ha.

I henhold til lov om planlægning (LBK 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 skabe mulighed for opførelse af enfamiliehuse i enten tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.
- 1.2 at fastlægge vejadgangen til området.
- 1.3 at fastsætte nærmere retningslinier for bebyggelsens udformning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter matr. nr. 226, 7000ci og del af 7u, Grenaa Markjorder samt alle parceller, der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af enten enfamiliehuse i tæt-lav eller åben-lav bebyggelse.
Der må dog etableres ét fælleshus til områdets beboere.

4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykning skal i princippet foretages i overensstemmelse med de retningsgivende udstykningsplaner, for henholdsvis tæt-lav og åben-lav, kortbilag 3 og 6.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

- 5.1 Området skal vejbetjenes fra Udsigten.
- 5.2 Der skal udlægges veje, stier, parkering og vendepladser efter principperne vist på kortbilag 3 og 6.

Boligvejene skal udlægges med kørebanen i en bredde af 5 meter med 1,5 meter brede rabatter med græs eller græsarmeringssten. Dog kun 0,75m rabatter i dele af lokalplansområdet ved åben-lav bebyggelse jf. kortbilag 3.

Stier indenfor lokalplanområdet skal udlægges i en bredde af 1,5 meter med 0,75 meter græsrabatter i begge sider og der skal opsættes chikane ved udkørslen fra lokalplanområdet til Lergravsvej.

- 5.3 Vejadgang til de enkelte grunde skal ske fra den vej, hvor det er markeret på kortbilag.
- 5.4 Ved tæt-lav bebyggelse må der etableres vigepladser i 2,5 m bredde (kortbilag 6).
- 5.5 Veje og fælles indkørsler udføres med fast belægning som asfalt eller belægningssten. Vigepladser og fælles parkering kan anlægges i græsarmering.
- 5.6 Veje udlægges som private fællesveje.
- 5.7 Vendeplads dimensioneres jf. retningslinjer for renovationsvogn.

Parkering

- 5.8 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Er der garageareal til en eller flere biler, nedsættes kravet til 1 parkeringsplads for hver boligenhed.
- 5.9 I direkte tilknytning til hver bolig skal der udlægges parkeringsplads til min. 1 bil, mens de resterende parkeringspladser kan anlægges som fællesparkering.
- 5.10 Uindregistrerede køretøjer, campingvogne samt større både og lignende må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 5.11 Parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må kun foretages i det omfang, det måtte være nødvendigt for af- og pålæsning.

6.0 Tekniske installationer

- 6.1 Samtlige nye boliger skal tilsluttes Grenaa Varmeværk A.m.b.a. Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dog dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Ved lavenergi-huse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- 6.2 Udvendige TV- og radioantenner, paraboler og lignende må ikke opsættes. Opsætning af piskeantener og antenner til brug for radioamatører godkendt af P & T skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen.
- 6.3 Såfremt det af tekniske grunde ved byggemodning af arealet viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtede til at tåle dette.

- 6.4 Regnvand skal håndteres lokalt og nedsives i faskiner eller i et fælles nedsivningsbassin jf. Spildevandsplanen for Norddjurs Kommune.
- 6.5 Bebyggelse skal tilsluttes offentlig spildevandsledning jf. Spildevandsplanen for Norddjurs Kommune.
Der kan etableres pumpestation indenfor lokalplanområdet samt nødvendige spildevandsledninger til og fra denne. Princippet for placering af pumpestation er vist på Kortbilag 3 og 6.

6.6 Vandforsyning skal ske fra Vandcenter Djurs A.M.B.A.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Ved udstykning må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for fritliggende enfamiliehuse (åben-lav bebyggelse) eller 40% for rækkehuse (tæt-lav bebyggelse) på den enkelte grund.
- 7.2 Bebyggelsen (bolig og sekundær bebyggelse) på den enkelte grund skal placeres inden for de viste byggefelter jf. kortbilag 3 og 6. Fælleshus vil kunne placeres i et af byggefelterne anvist til boliger.
- 7.3 Bebyggelsen (bolig og sekundær bebyggelse) skal udformes, så den tilpasses det skrånende terræn som principperne vist på terrænssnit, kortbilag 5 og 8 og jf. pkt. 9.2.
- 7.4 Niveauplanet for det enkelte byggefelt er fastlagt på Kortbilag 5 og 8.
- 7.5 Bygningshøjden på boliger og al sekundær bebyggelse må ikke overstige 3,5 m over det for byggefeltet angivne niveauplan.
- 7.6 Bygningshøjden for fælleshuset må ikke overstige 3,5 m over det for byggefeltet angivne niveauplan.
- 7.7 Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage over niveauplan.
Parterre etager er tilladt, forudsat at de opstår under byggefeltets angivne niveauplan og som konsekvens af det eksisterende terræns koter.
- 7.8 Tage på både boliger, garager, carporter og øvrige udbygninger skal udformes på tæt-lav bebyggelse som flade tage skjult af murkrone eller med ensidig taghældning med stigning fra nord mod syd.
På åben-lav bebyggelse skal tage udformes som flade tage skjult af murkrone eller med ensidig taghældning.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Facader skal fremstå med teglsten i blank mur. Som modspil til teglsten kan max.10 % af arealet af den enkelte facade udføres med træbeklædning i naturlige farvenuancer eller anden let beklædning i gråtoneska-

laen.

- 8.2 Carporte, garager, udhuse (al sekundær bebyggelse) skal fremstå med teglsten i blank mur eller opføres som trækonstruktion med træbeklædning i naturlige farvenuancer eller anden let beklædning i gråtoneskalaen.
- 8.3 Tage skal være udført med forpatineret zink eller tagpap i i gråtoneskalaen eller levende begrønnede tage. På tage med ensidig taghældning kan paptage udføres listedækket.
- 8.4 Ovenlys i mindre omfang må placeres på tagfladen. Max. 6 m² for den enkelte matrikel.
- 8.5 Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen fugte med den bygningsdel, de monteres på. F.eks. ved fladt tag, skal solceller ligge fladt og integreres ift. tagets farve.
- 8.6 Synlig sokkel må ikke udføres med større højde end 40 cm. Aftrapning af sokkel kan forventes.
- 8.7 Skiltning må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert tilfælde og efter udtalelse fra grundejerforeningen.
- 8.8 Blanke og reflekterende materialer med en værdi mere end glans 10 må ikke anvendes, bortset fra glaspartier. Solfangere og solcellers refleksion og genskin skal godkendes individuelt af myndighederne ud fra deres placering.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Mindst 20% af det samlede lokalplanområde skal anlægges som grønne friarealer. Areal til eventuelt fælleshus kan iregnes denne procentsats.
- 9.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 50 cm i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 50 cm må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. På hver grund må der kun foretages terrænregulering i det omfang det er nødvendigt for placering af bebyggelse, indkørsel og parkering samt for etablering af befæstede arealer i en afstand på max. 2,5 m fra bebyggelse. Der må etableres begrønnede støttemure, hvor nødvendigt for at sikre tilgængelighed til boliger. Støttemure skal holdes mindst 0,5m fra naboskel.
- 9.3 Træer på den enkelte matrikel skal være som enkeltstående træer og må have en max. højde på 5 m. Det skal ved beskæring og fældning sikres at træer bevarer karakteren af enkeltstående træer uden sammenhængende kroner.
- 9.4 Hegn mod nabo-, vej- og stiskel må kun etableres som

levende hegn, max. højde 1,80 meter. Ved skel mod vej må hæk ikke plantes nærmere end 40 cm fra skel.

- 9.5 Renovationsstativer, kompostbunker og lignende skal anbringes eller afskærmes, så de ikke er synlige fra veje og vendepladser eller iøvrigt er til gene for de omkringboende.
- 9.6 Fællesarealer skal holdes som klippet græs med grupper af lægivende buske og træer. Skråningsarealer beplantes med buske og enkeltstående træer. Beplantningen må have en max. højde på 5 m. Det skal ved beskæring og fældning sikres at plantede træer har karakter af enkeltstående træer uden sammenhængende kroner. Hække mod vej skal klippes min. 1 gang om året så hækken ikke gror ind over vejarealet.

10.0 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af parceller inden for lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede parceller er overtaget, eller når kommunen kræver det. Oprettelsen skal ske på grundejernes initiativ.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, vendepladser, stier og grønne områder samt øvrige fællesfaciliteter som fælleshus mv. inden for lokalplanområdet.
- 10.4 Grundejerforeningen skal påse, at forholdene til stadighed opretholdes i rimeligt omfang i henhold til punkt 9.3, 9.4, 9.5 og 9.6.

11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter inden for lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

12.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til Grenaa Varmeværk har fundet sted.

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dog dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

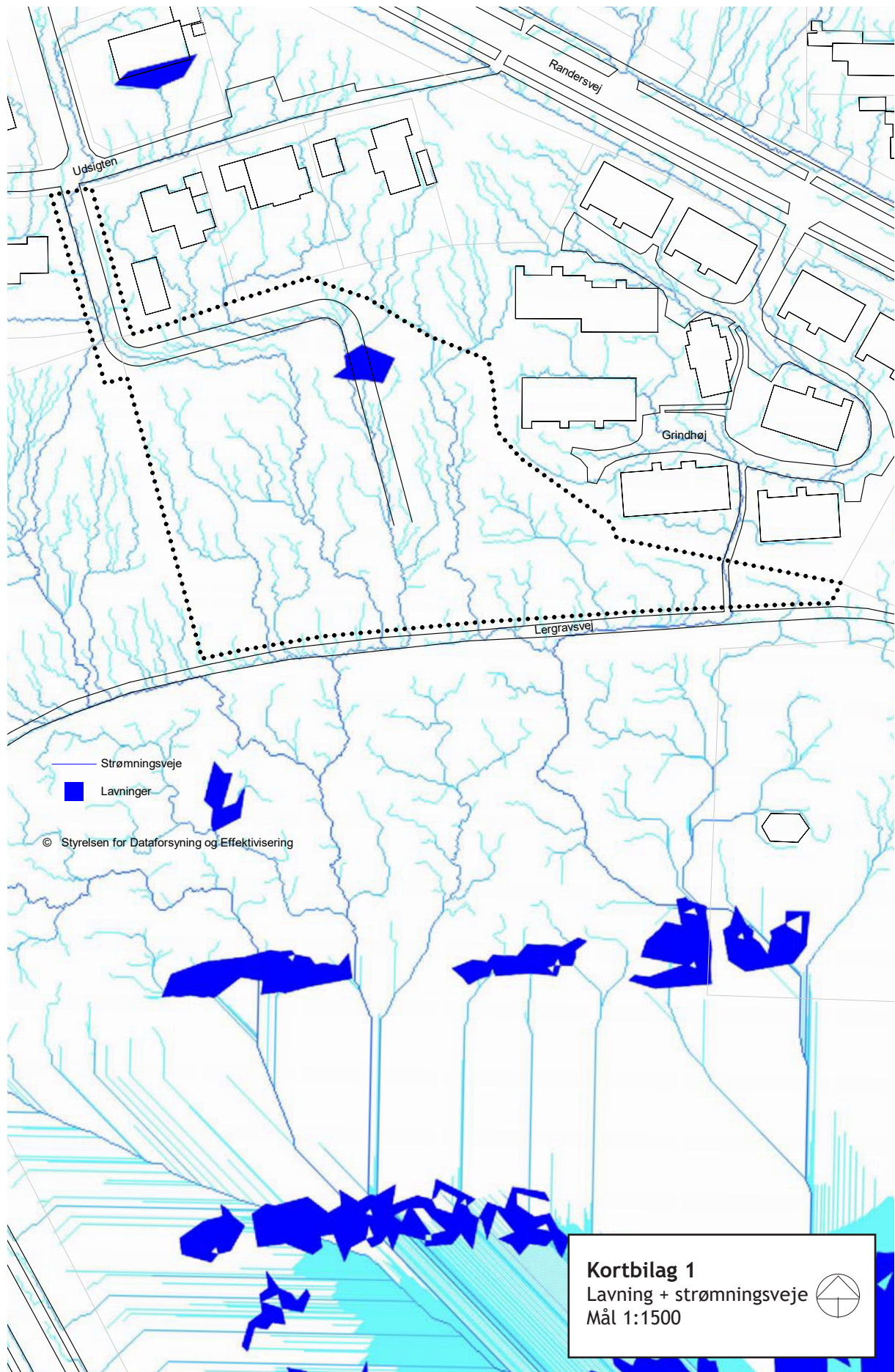
13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 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.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 109-707 Boligområde mellem Lergravsvej og Udsigten i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 23. november 2021.

Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 30. november 2021 til den 4. januar 2022.






Kortbilag 2
Områdets afgrænsning
Mål 1:1500




..... Lokalplangrænse

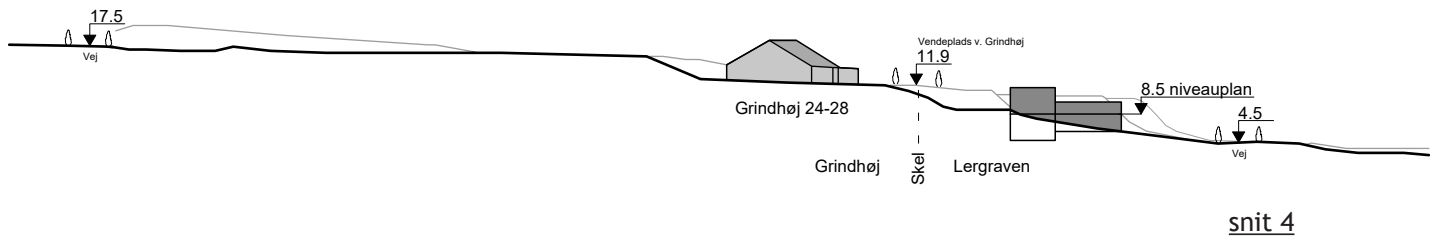
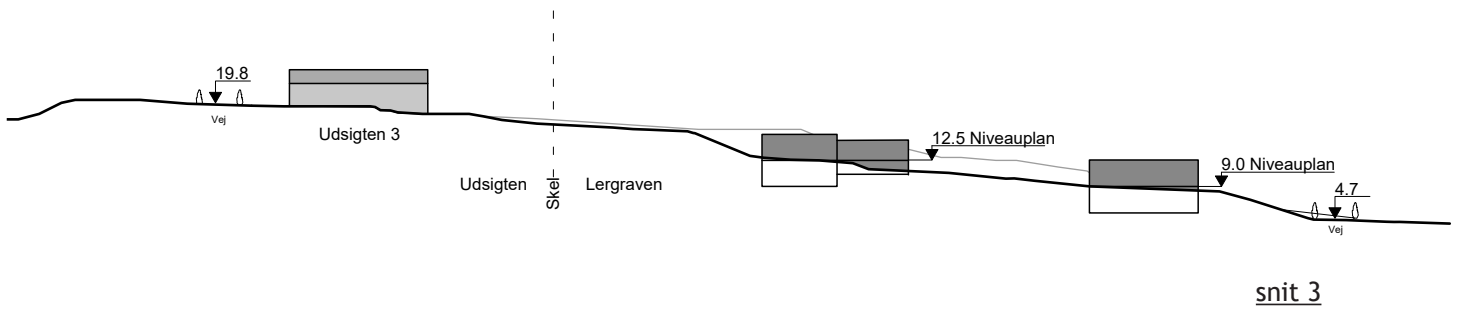
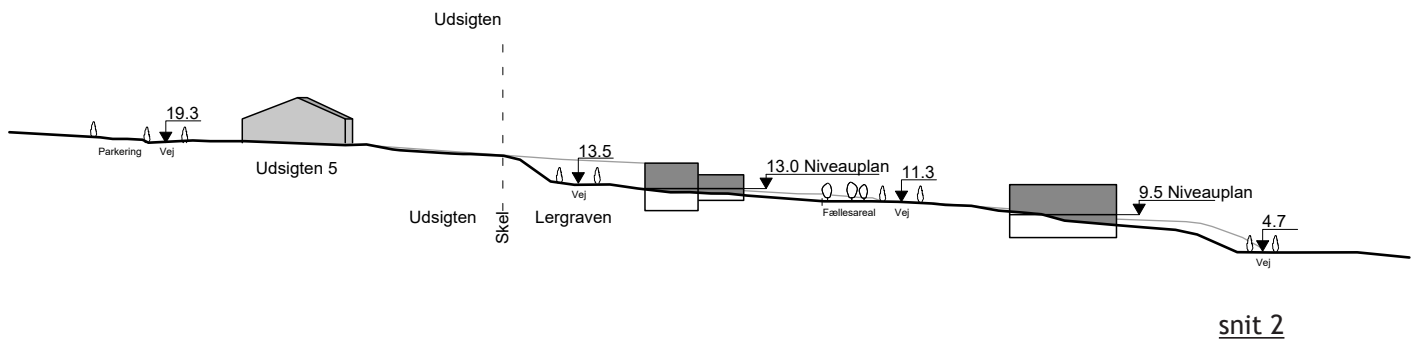
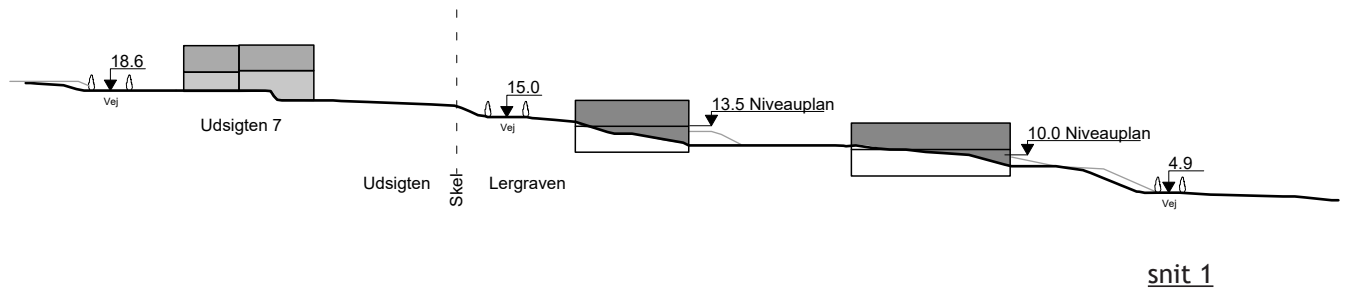


Kortbilag 3
 Udstykningsplan ÅBEN-LAV
 Mål 1:1500

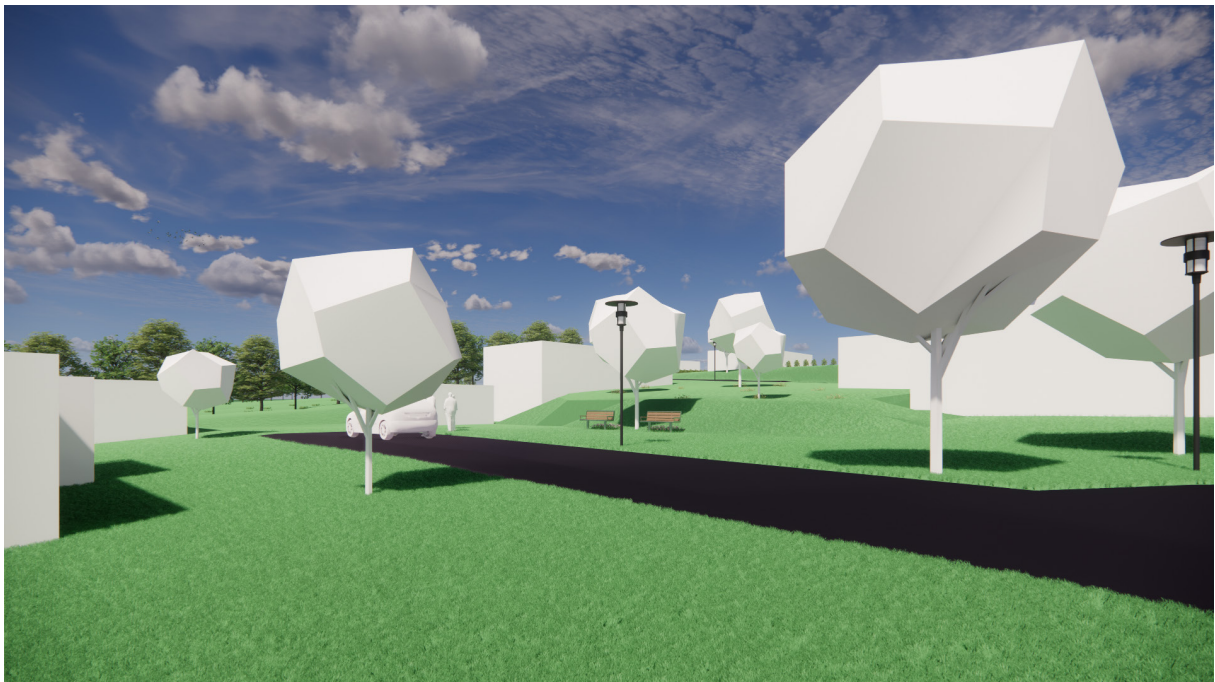
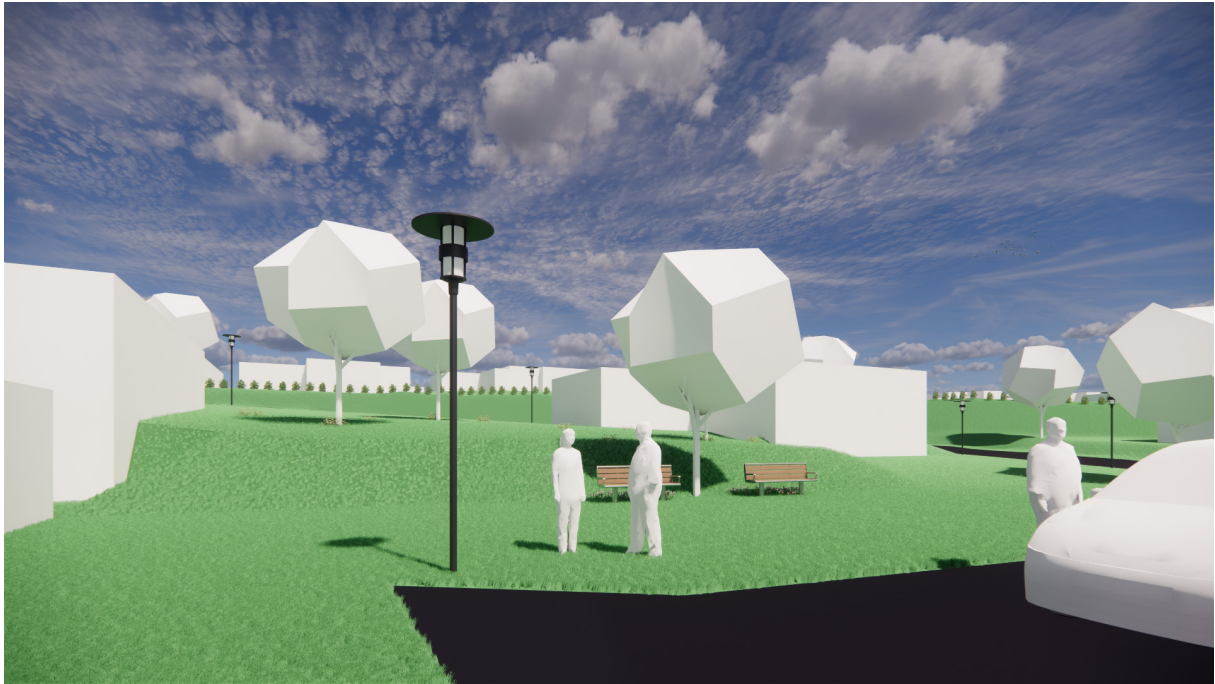




Kortbilag 4
Snitangivelser ÅBEN-LAV 
Mål 1:1500



Kortbilag 5
 Terrænsnit ÅBEN-LAV
 Mål 1:1000



Stemningsbilleder
ÅBEN-LAV

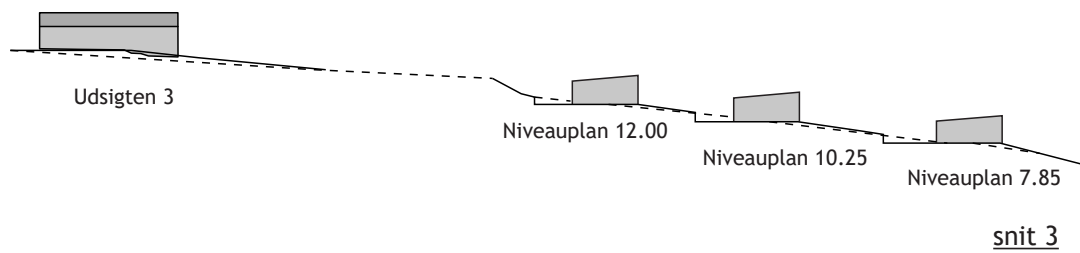
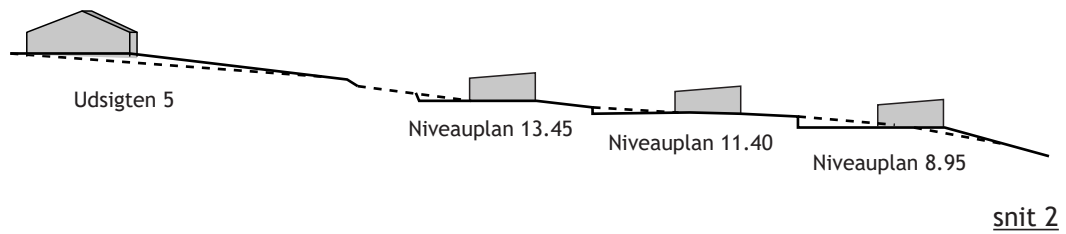
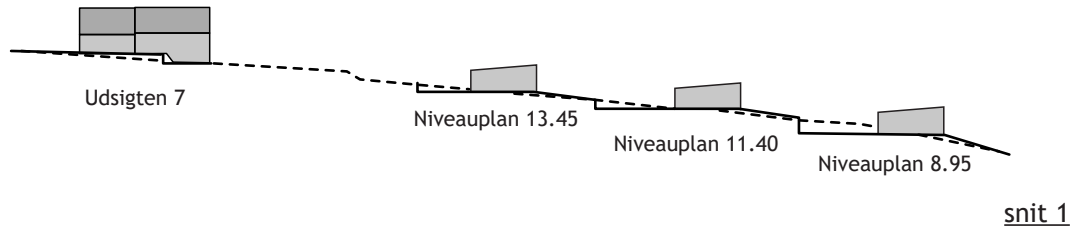


Kortbilag 6
 Udstykningsplan TÆT-LAV
 Mål 1:1500



Kortbilag 7
Snitangivelser TÆT-LAV
Mål 1:1500





Kortbilag 8
Terrænsnit TÆT-LAV
Mål 1:1000

