

Forslag

Lokalplan 121-707

Erhvervsområde ved Energivej og
Østergade/Hovedvejen 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 § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

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

Lokalplanen er udarbejdet af:
Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Billeder fra området	5
Luftfoto 2021	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	8
Landsplandirektiv	8
Planlægning af kystområderne	8
Naturbeskyttelsesloven	8
Habitatdirektivet	9
Bygningsfredningsloven	9
Museumsloven	9
Jordforureningsloven	9
Støjforhold	10
Drikkevandsinteresser - OSD og NFI	10
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	10
Lokalplanforhold	10
Teknisk forsyning	11
Klimatilpasning	11
Miljøvurdering	12
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	13
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
3.0 Områdets anvendelse	13
4.0 Udstykning	14
5.0 Veje, stier, parkering	14
6.0 Byggelinier	15
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	16
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	17
10.0 Grundejerforening	19
11.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	19
12.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	20
13.0 Øvrige tilladelser	20
14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	20
15.0 Lokalplanens retsvirkninger	21
16.0 Vedtagelsespåtegning	21
17.0 Offentlig bekendtgørelse	21
Kortbilag 1 - områdets afgrænsning og nuværende anvendelse	22
Kortbilag 2 - fremtidige forhold	23
Kortbilag 3 - strømningsveje og lavninger	24
Kortbilag 4 - eksempel på bebyggelse	25



Energivej mod sydøst



Vandløb, fra Energivej mod nord



Vejforløb til Møllersmindevej, som sløjfes, set fra Energivej mod nord



Vandløb mod syd, set fra Østergade/Hovedvejen

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

På baggrund af flere virksomheders interesse for at etablere sig på kommunalt ejede arealer i området ved siden af Scanpan på Østergade/Hovedvejen i Auning har der været behov for at udarbejde ny lokalplan for området.

Området har været omfattet af lokalplan 152, der indeholder delområde A og delområde B. Delområde A er udbygget og her ligger virksomheden Scanpan. For delområde B gælder det ifølge lokalplanen, at en udstykning først må finde sted, og bebyggelse først må opføres, når en supplerende lokalplan er vedtaget. Derudover har lokalplan 177 omfattet området, der mod vest støder op til lokalplan 152.

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at nærværende lokalplan skal erstatte lokalplan 152 i sin helhed samt lokalplan 177, som omfatter Energivej 45, 47 og 49.

Der er Kommunalbestyrelsens mål, at der er tilstrækkeligt med erhvervsarealer inden for alle kategorier med en god beliggenhed i forhold til infrastrukturen, at fastholde eksisterende virksomheder og tiltrække nye ved at tilbyde tilstrækkelige erhvervsarealer, god og fleksibel offentlig service og forbedring af erhvervslivets rammebetingelser samt at styrke samarbejdet mellem erhvervslivet og kommunen.

De væsentligste centre for erhvervsudvikling i Norddjurs Kommune er Grenaa og Auning, hvor der er et relativt stort befolkningsunderlag og eksisterende erhvervsområder.

Bybånd Vest

Auning er den andenstørste by i Norddjurs Kommune og hovedbyen i bybånd vest.

Auning er med sin beliggenhed ved rute 16 og tæt på Randers, Grenaa, Aarhus og E45 velbeliggende i forhold til placering af nye virksomheder.

Aunings beliggenhed på rute 16 og tæt på Aarhus og E45 har en stor betydning for erhvervet, da det giver god tilgængelighed for transport med varer, kunder og arbejdskraft.

Auning rummer store potentialer for tilflytning af arbejdskraft grundet sin nærhed til Århus og Randers, men også i forhold til virksomhedernes muligheder for at etablere sig og vækste midt i det grønne Norddjurs.

I de seneste år har Auning oplevet en markant vækst og der er især efterspørgsel på boliggrunde i byen. Det skyldes blandt andet byens beliggenhed tæt på E45 og Aarhus, samt byens størrelse, der betyder at langt de fleste hverdagsfaciliteter og -services (skole, institutioner, indkøb m.m.) er til stede i byen. Auning har også en naturskøn placering imellem herregårdsmiljøet ved Gammel Estrup og Løvenholmskovene, samt et let bakket terræn, der giver mange boliger en stor herligheds-værdi.



Energivej mod vest / matr. 4^{hi}



Østergade / Hovedvejen mod vest



View fra Energivej mod nord



Østergade / Hovedvejen mod sydvest



Pindstrupvej mod nordvest



Østergade / Hovedvejen mod øst



Pindstrupvej mod sydøst



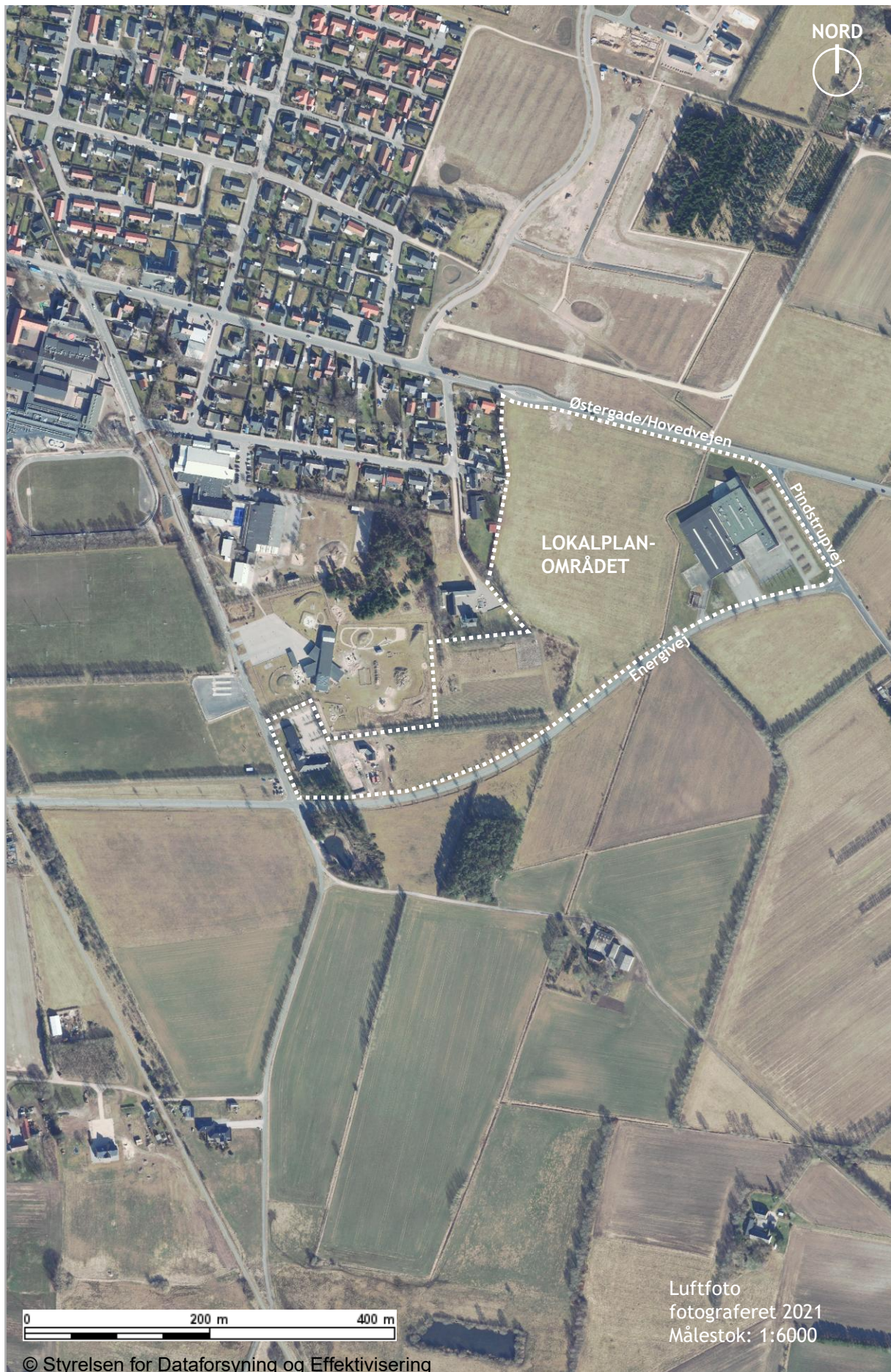
Østergade / Hovedvejen mod syd

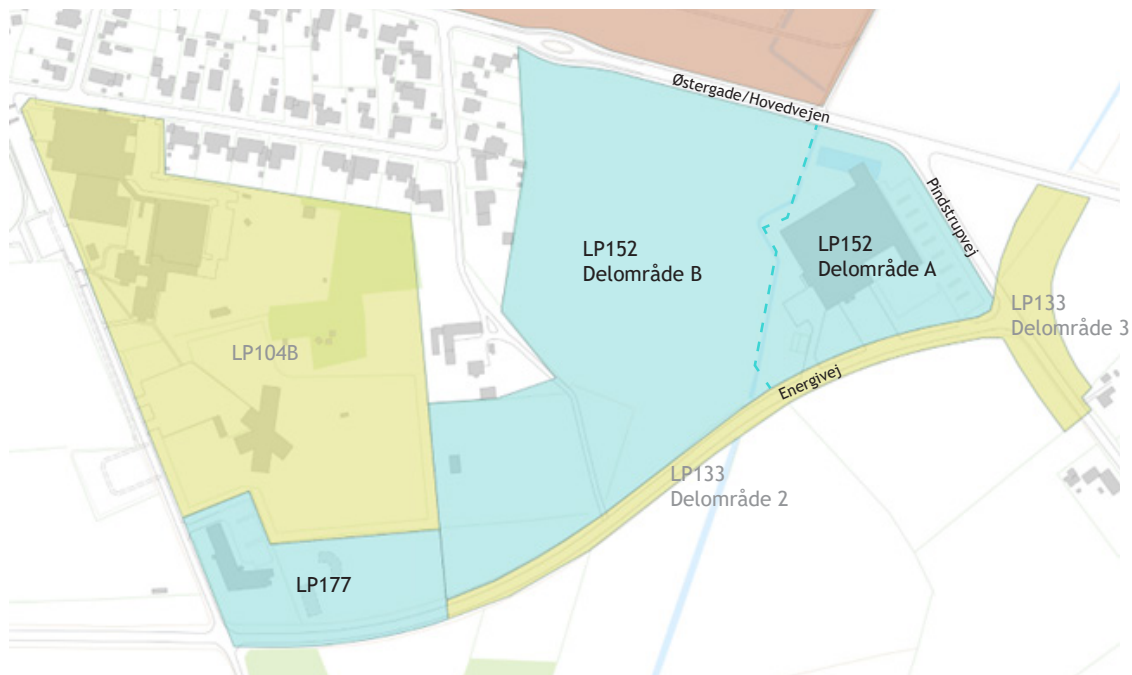


Område ved matr. 10^l, mod nord



Østergade / Hovedvejen mod sydvest





Oversigtskort eksisterende lokalplaner

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablere kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varer og varer med sikkerhedsmæssige hensyn, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, der skal være minimum 250 m², tankstation samt showrooms i tilknytning til webshops.

Lokalplanområdet vil fremstå som en overgang mellem by og land med en skala som forholder sig til og lægger sig imellem den vestforliggende bymæssige bebyggelse og Scanpan, som ligger indenfor delområde A i lokalplan 152.

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stihold, principper for bebyggelsens beliggenhed og retningslinier for friarealernes karakter.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye grunde til erhvervsbebyggelse.

Bebyggelse

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager, og i en højde på 10 m.

Den maksimale bebyggelsesprocent er på 50 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsens udseende

Bebyggelse, der er synlig mod Østergade/Hovedvejen og Energivej, skal opføres med en facadevirkning, således at bebyggelsen fremstår med arkitektonisk bearbejdede facader og med god helhedsvirkning mod omgivelserne.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om skiltning og reklamer, der også vil have betydning for, hvordan bebyggelsen og dens nærmeste omgivelser opleves udefra.

Ubebyggede arealer

Udendørs oplag skal være afskærmet.

Veje

Området vejbetjenes fra Østergade/Hovedvej 16 via en ny fødevej med stikveje ind til de enkelte udstykninger.

Vejdirektoratet har i 2021 givet tilladelse til, at der dispenseres fra tinglyst adgangsbegrænsning på Energivej 47 til tilslutning af privat fællesvej.

Såfremt ombygning af Energivej/Industrivej til omfartsvej syd om Auning realiseres, skal den pågældende vejadgang lukkes, hvorefter de pågældende ejendomme vil skulle vejbetjenes på anden vis.

Ny vejadgang sikres i nærværende lokalplan.

Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med vejanlægget såsom render, lunker, faskiner og regnvandsbede.

Beplantning

For at sikre en præsentabel facade mod Østergade/Hovedvej 16 og Energivej udlægges et grønt bælte med græs og enkeltstående træer. Det grønne bælte udlægges indenfor vejbyg-
gelinjen.

Bæltet med træer plantes som allé og træerne skal derfor plantes med samme afstand til vejen.

Derudover udlægges et beplantningbælte langs det vestlige skel for at skabe afstand til eksisterende boliger.

Beplantningsbæltet skal fremstå som med en blanding af træer og buske i naturligt forekommende arter.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning/planlægning

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet berører ikke arealer indenfor kystnærhedszonen på 3 km.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Der er ingen registreringer indenfor lokalplanområdet.

§16 Åbeskyttelseslinje

Auning Kær Vandløb løber gennem lokalplanområdet. Vandløbet er ikke beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 16.

Vandløbet er privat og skal vedligeholdes af de berørte grundejere.

§17 Skovbyggelinje

Den nordøstlige del af de ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver, at Kommunalbestyrelsen dispenserer fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er N47/H43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov.

Udpegningsgrundlaget er her 3160 Brunvandet sø, 4030 Tørhede, 7110 Højmose, 7120 Nedbrudt højmose, 7140 Hængesæk, 9110 Bøg på mor, 9120 Bøg på mor med kristtorn, 9190 Stilkege-krat, 91D0 Skovbevokset tørvemose, 91E0 Elle- og askeskov.

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

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

Museumsloven

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af gravhøje, hvor flere er fredet. Fund og arkæologisk udgravning af tre teglone daterende til 1600-tallet, samt forskellige mosefund af bl.a. et menneske skelet. 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 (tlf. 8712 2600).

Jordforureningsloven

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.

Hvis der skal flyttes forurenede jord fra arealet, skal kommunen forinden anwise jorden til godkendt modtagelsesanlæg.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er bestemt for området.

Erhvervsområdet zoneres så der holdes den rette planlægningsmæssige afstand til boligerne vest for lokalplansområdet.

Ved planlægning for håndværks- og industrivirksomhed og anden støjende virksomhed skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom bebyggelse, ikke overskrider gældende støjgrænser i henhold til Miljøstyrelsens vejledning.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Der er ingen særlige drikkevandsinteresser/OSD indenfor området.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Området er udlagt til erhvervsområde i Kommuneplan 2021 og er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 1E.7.

Nærværende lokalplan er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne og der skal derfor udarbejdes tillæg til Kommuneplan 2021. Et tillæg vil muliggøre en udvidelse af anvendelsen for området, så der gives mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varer og varer med sikkerhedsmæssige hensyn, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter, der skal være minimum 250 m², tankstation samt showrooms i tilknytning til webshops.

Derudover vil der fremadrettet ikke gives mulighed for at etablere boliger i erhvervsområdet. Herefter vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området.

Tidligere lokalplaner, som aflyses med vedtagelsen af nærværende lokalplan:

Lokalplan 152

Området er i dag omfattet af lokalplan 152, der indeholder delområde A og delområde B.

Delområde A er udbygget og her ligger virksomheden Scanpan. For delområde B gælder det ifølge lokalplanen, at en udstykning først må finde sted, og bebyggelse først må opføres, når en supplerende lokalplan er vedtaget. Derfor udarbejdes en ny lokalplan.

Lokalplan 177

Omfatter erhvervsområdet, der mod vest støder op til lokalplan 152. En af ejendommene indenfor lokalplan 177 skal, såfremt en ny omfartsvej syd for Auning virkeliggøres, vejbetjenes fra Østergade/Hovedvejen via fødevejen i den nye lokalplan. Derfor inddrages området indenfor lokalplan 177 til at omfattes af den nye lokalplan.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er delvist omfattet af spildevandsplanen og udlagt til spildevandskloakering med lokal håndtering af regnvand- og overfladevand. Spildevand ledes til rensningsanlæg. En mindre del skal optages som planlagt spildevandskloak ved at vedtage et tillæg til spildevandsplanen.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som vejgrøfter, faskiner og regnbede. Regnbede vil være et eksempel på hvordan håndteringen af vand kan indtænkes i planlægningen og give kvalitet til området.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra AquaDjurs.

Varme

Området kan forsynes med fjernvarme fra Auning Varmeværk. Der er tilslutningspligt for matr. nr. 4gt, 4hi og 4hk. Den 1. januar 2019 trådte en lovændring i kraft, der betyder, at kommunerne ikke længere må bestemme, at nye områder skal være tilsluttet et fjernvarmeværk - den såkaldte tilslutningspligt.

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

Lokalplanområdet skal tilpasses klimaændringerne og de forventede konsekvenser af en langsigtet klimaændring skal imødegås.

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

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser.

For at undgå oversvømmelser og modstå de generelle konsekvenser af klimaforandringerne er det vigtigt at der indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand.

Det skal tilstræbes, at der indtænkes robuste løsninger.

Ved den enkelte ejendoms indretning kan det f.eks. sikres med en forhøjet sokkelkote, eller ved at lede regnvandet til områder, hvor det gør mindre skade. Det kan f.eks. være

parkeringspladser, vejstrækninger eller lavninger på grønne arealer mv.

Der lægges samtidig op til at forsøge at integrere vandet i løsninger, hvor vandet bliver en ressource og dermed er med til at skabe rekreative muligheder omkring bebyggelsen.

Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod klimapåvirkede ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller som permanente løsninger.

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 121-707 for erhvervsområde ved Energivej og Østergade/Hovedvejen i Auning.

Områdets størrelse er ca. 9,8 ha.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020). Bestemmelser gælder for for det i § 2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

§1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området udlægges til erhverv.
 - 1.2 at fastlægge placering af bygninger i forhold til facade-linjer og byggelinjer.
 - 1.3 at etablere adgangsvej fra Østergade/Hovedvejen og en intern fordelingsvej, der også sikrer opkobling af de syd-vestlige erhvervsgrunde på adgangsvejen.
 - 1.4 at etablere grønt beplantningsbælte mellem boligområde og erhvervsområde.

§2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4st, 4^{hi}, 4^{hk}, 10^l, 10^{gm} og del af 4^a og 3^{cy} Auning by, Auning.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 *Delområde 1*
Området må anvendes til ikke forurenende erhvervsformål såsom af kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varer og varer med sikkerhedsmæssige hensyn, publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter (minimum 250 m²), tankstation samt showrooms i tilknytning til webshops. Der må ikke etableres boliger indenfor området.

Delområde 2

Området må kun anvendes til ikke forurenende erhvervsformål, såsom kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, samt showrooms i tilknytning til webshops. Der gives fremadrettet ikke mulighed for at etablere nye boliger indenfor området.

- 3.2 Der må i Delområde 1 og 2 etableres anlæg til håndtering af regnvand.



§4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.
- 4.2 Mindste udstykning på den enkelte grund er 2.500 m².
- 4.3 Byrådet skal i hvert enkelt tilfælde godkende en evt. udstykning.

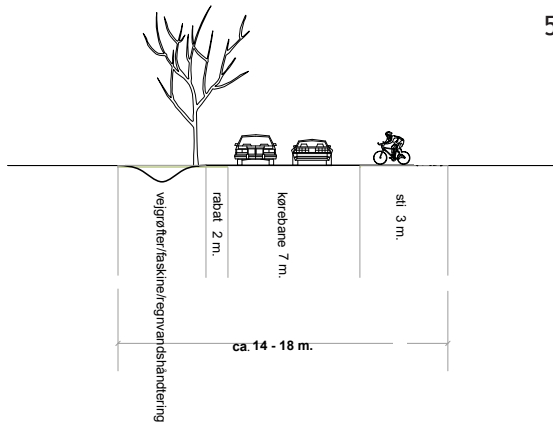
§5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes med én tilslutning af fødevej til Østergade. Fødevejen etableres med stikveje ind til de enkelte udstykninger, i princippet som vist på kortbilag 2. Fødevejens tilslutning til Østergade kræver vejmyndighedens tilladelse

Eksisterende lovlige vejadgange til matr. nr. 4gt og 10gm kan bibeholdes indtil vejudvidelse af Energivej, jvnf. deklaration.

Der vil være mulighed for, at fødevejen tilsluttes Energivej, hvis der opnås tilladelse fra vejmyndigheden.



Vejprofil

- 5.2 Fødevejen udlægges i en bredde på min. 14 meter inkl. regnvandshåndtering, sti og kørebane.

Der skal i forbindelse med vejanlægget etableres anlæg til regnvandshåndtering, så som f.eks. render, lunker, faskiner og regnvandsbede eller anlæg med tilslutning til regnvandsledning.

Den endelige linjeføring og udformning vil blive bestemt med fastlæggelsen af udstykningsplanen for området.

Vejmyndigheden skal godkende linjeføring og udformning af fødevej og interne veje.

Parkering

- 5.3 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet.

- 5.4 Der skal på den enkelte ejendom indrettes tilstrækkelige p-pladser, herunder handicapvenlige P-pladser, til virksomhedens ansatte, samt virksomhedens gæster. Ved etablering af mere end 10 P-pladser skal der forberedes for el-ladestandere.

- 5.5 Parkeringspladserne kan etableres indenfor byggelinjerne, som fremgår af kortbilag 2. Parkeringspladser mod Østergade/Hovedvejen må etableres 4 m inden for vejbyggelinjen jf. kortbilag 2. Det er en forudsætning af afskærmningsforholdene beskrevet i §9.6 overholdes.

Etablering af P-pladser indenfor vejbyggelinje kræver tilladelse fra vejmyndigheden. Hvis vejanlægget skal udvides, ophører dispensationen, hvorved anlæggene skal fjernes.

§6.0 Byggelinjer

- 6.1 Langs Energivej er der tinglyst en vejbyggelinje på 25 meter målt fra vejmidte, som vist på kortbilag 2.
- 6.2 Langs Østergade/Hovedvejen er der tinglyst en vejbyggelinje på 17,5 meter målt fra vejmidte, som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Langs Pindstrupvej er der tinglyst en vejbyggelinje på 20 meter målt fra vejmidte, som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Langs Østergade/Hovedvejen fastlægges en facadebyggelinje på 38,5 m målt fra vejmidte. Dette for at sikre et harmonisk bygningsforløb med foranliggende parkeringspladser placeret ud mod Østergade/Hovedvejen.
- 6.5 Arealet indenfor vejbyggelinjerne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse eller opmagasinering. Vejbyggelinjeafstande skal tillægges 2 x højdeforskel og passagetillæg. (Der skal være 1 meter passage mellem vejskråning og evt. bygningsanlæg).

§7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 7.2 Bygninger må maks. opføres i 2 etager.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 10 meter målt fra eksisterende naturligt terræn. Såfremt der er højde forskelle i byggefeltet, kan der fastsættes niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
- 7.4 Skure kan placeres i direkte forbindelse med bygningerne eller frit på grunden, men efter en samlet plan.

§8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygningerne beliggende langs Østergade/Hovedvejen skal opføres med udstillingsvinduer mod Østergade/Hovedvejen, så ankomsten til Auning fremstår indbydende.
- 8.2 Facader og tagmaterialer skal fremstå i dæmpede farver i brune, grønne, grå eller sorte nuancer.
[Dæmpede farver defineres som farver tilføjet sorte pigmenter, hvorved lyset ikke reflekteres og den originale farve fremstår blødere og mere mat].

Kompletterende bygningsdele som vinduer, døre, riste og inddækninger skal holdes i samme toner som facadens farve.

Den ydre fremtræden af mindre bygninger, skure og overdækninger skal tilpasses hovedbygningens arkitektur, farver og materialer.

Affaldsløsninger skal afskærmes og skal tilpasses hovedbygningens arkitektur, farver og materialer.

- 8.3 Tage og facader kan udføres som levende grønne flader med f.eks. sedum, vedbend eller anden stedsegrøn beplantning.
- 8.4 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have glanstal 10. Vinduer er undtaget.
- 8.5 Tekniske installationer, anlæg til indvinding af solenergi med mere skal udformes som en integreret del af bygningen. Installationer placeret på tagplanet skal samles og afskærmes på en måde, så de ikke skæmmer helhedsindtrykket. F.eks. ved at nedfælde installationen i tagfladen eller skjule den bag murkronen. Der må opsættes solceller på skrå tagflader med afstand på ca 10 cm og med samme hældning som taget. Solceller eller solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Anlæg-

gene skal være antirefleksbehandlede.

- 8.6 Støttemure skal opføres i samme materiale som bygnings facader eller som insitustøbt beton eller afskærmes af hækbeplantning eller begrønnes med stedsegrøn beplantning som f.eks. vedbend.
- 8.7 Skilte skal placeres i umiddelbar nærhed af eller direkte på ejendommens bygninger. Skilte skal tilpasses bygnings form og farvevalg og må ikke virke dominerende. Skilte må ikke være reflekterende eller bevægelige.

Der må opsættes LED-skærme.

Der må kun opsættes skilte, der henviser til de virksomheder, der er i området.
Belysning af skilte må ikke være til gene for trafikanter eller naboer.

Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.8 Der kan opsættes fritstående oversigtstavler i området, såfremt de ikke virker dominerende. Tavlerne må ikke anbringes på vejarealer.

Oversigtstavler skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 8.9 Ved opstilling af flagstænger må der opstilles maksimalt tre flagstænger pr. matrikel.
Flagstængernes højde må ikke overstige 12 m og skal placeres i grupper.

Placering af flagstænger skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

§9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Der skal etableres beplantningsbælte på 15 meter mellem det eksisterende boligområde og lokalplansområdet, som vist på kortbilag 2.
Beplantningsbæltet skal etableres med 10-rækket beplantning med forskellige arter af træer og buske således, at de får en markant og tæt karakter, der visuelt skærmer for indblik fra begge områder.

Mindst 20% af planterne skal udgøres af ammetræer til fremme af hurtig opvækst.

- 9.2 For at sikre en præsentabel facade mod Østergade/ Hovedvejen og Energivej udlægges et grønt bælte med græs og enkeltstående træer. Det grønne bælte udlægges indenfor vejbyggelinjen.
Bæltet med træer plantes som allé og træerne skal derfor plantes med samme afstand til vejen. Der skal være 15 meter mellem træerne, dette skal dog tilpasses vejadgang.

- 9.3 Øvrige friarealer etableres, som vist på kortbilag 2. Friarealerne skal beplantes med græsser og forskellige arter af træer og buske. Græsarealer kan henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer. Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen.
- 9.4 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer som f.eks. regnbede. Anlæg til nedsivning af regnvand skal have landskabelig karakter. Anlæggene må ikke hegnes.
- 9.5 Parkeringsarealer mod Østergade/Hovedvejen skal skærmes visuelt mod vejen. Arealerne skal gives en grøn karakter og indrettes med hæk-beplantning evt. suppleret med opstammede træer.
- 9.6 Der må ikke opsættes fast hegn i skel, udover påkrævede sikkerhedshegn.
- 9.7 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 2,5 meter. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer udover +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.
- 9.8 Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden. 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 naboområdet i tilfælde af overfladisk tilstrømning eller afstrømning af vand fra skybrud eller stormflod. Der skal gennem området etableres en naturlig vandvej, som leder vandet steder hen, hvor det ikke medfører gener. Interne veje i området kan integreres i løsningen.
- 9.9 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt et halvt år).
- 9.10 Arealerne mellem bebyggelse og overordnede veje (Energivej og Østergade/Hovedvejen) må ikke benyttes til oplag.
- 9.11 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign. må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer, medmindre det kan dokumenteres, at det er med kommercielt formål.
- 9.12 Ved projektering af den enkelte matrikels indretning samt fælles vejanlæg skal der reserveres de nødvendige

arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

- 9.13 P-båse, veje, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion. Den overordnede belægning holdes i grå farvetoner.

§10.0 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 10.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af dele af områdets vejnet, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.

§11.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 11.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 11.2 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres og friholdes for bebyggelse og større beplantning.
- 11.3 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen.
- 11.4 Antenner og paraboler må ikke opsættes på bebyggelse, så de er synlige fra veje, stier og fællesarealer. Paraboler må højst have en diameter på 1,0 meter.
- 11.5 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan
- 11.6 Tag- og overfladevand kan håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.
- 11.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra AquaDjurs.
- 11.8 Området kan forsynes med fjernvarme fra Auning Varmeværk. Der er tilslutningspligt for matr. nr. 4gt, 4hi og 4hk.
- 11.9 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 11.10 Såfremt der opsættes solceller eller solfangere skal de

integreres i konstruktionen jf. nærværende lokalplans § 8.4

- 11.11 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal udføres efter kommunens anvisninger.

§12.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 12.1 Vejbyggelinien for så vidt angår §6.1, §6.2 og §6.3 er tinglyst i henhold til lov om offentlige veje. Vejdirektoratet og vejmyndigheden er påtaleberettiget for henholdsvis byggelinien langs Østergade/Hovedvejen, Pindstrupvej og Energivej.

Østergade/Hovedvejen:

18.03.1938/24.03.1945 Deklaration om byggelinjer

Pindstrupvej: 24.01.1970 Dok. om byggelinjer.

Energivej: 09.06.2020 Deklaration om byggelinjer.

- 12.2 Der er ikke tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 12.3 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan, ophæves Lokaplan nr. 152 samt lokalplan nr. 177 for det område, der omfattes af nærværende nye lokalplan.

§13.0 Øvrige tilladelser

- 13.1 Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring og håndtering af regnvand. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune. Det skal sikres, at overfladevand fra området ikke ledes over på nabogrunde. Der skal gøres rede for, hvordan området skybrudssikres, så der ikke risikerer at opstå gener i forbindelse med afledningen af vand, hverken indenfor lokalplanområdet eller i tilstødende boligområder i tilfælde af store nedbørsmængder. Sammen med afløbsprojekt skal der fremsendes en koteplan til godkendelse ved Norddjurs Kommune, jf. bestemmelserne i pkt. 9.8.
- 13.2 Byggeri indenfor skovbyggelinjen kræver dispensation jvnf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

§14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring er anlagt.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

§15.0 Lokalplanens retsvirkninger

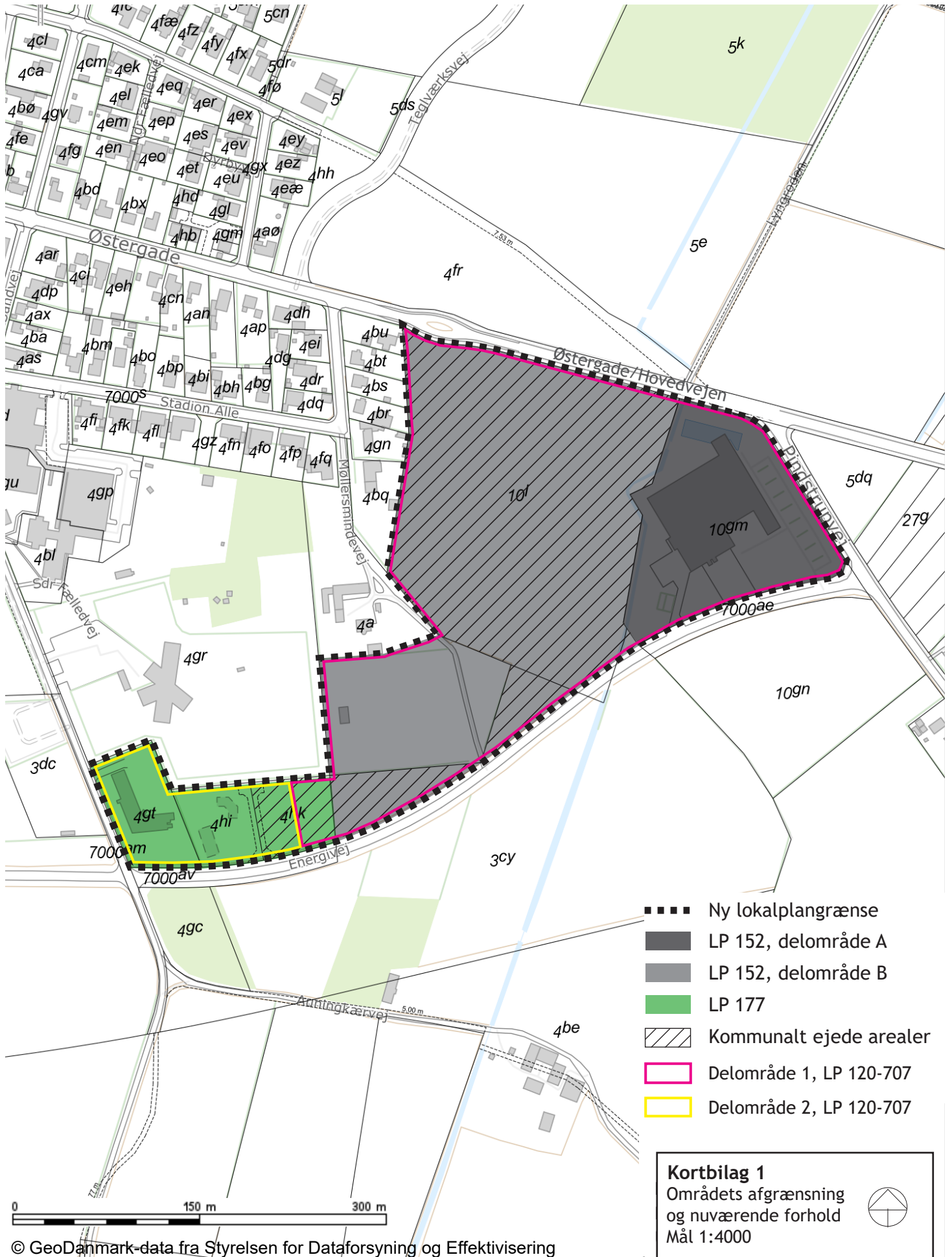
- 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af 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 gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.3 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 den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

§16.0 Vedtagelsespåtegning

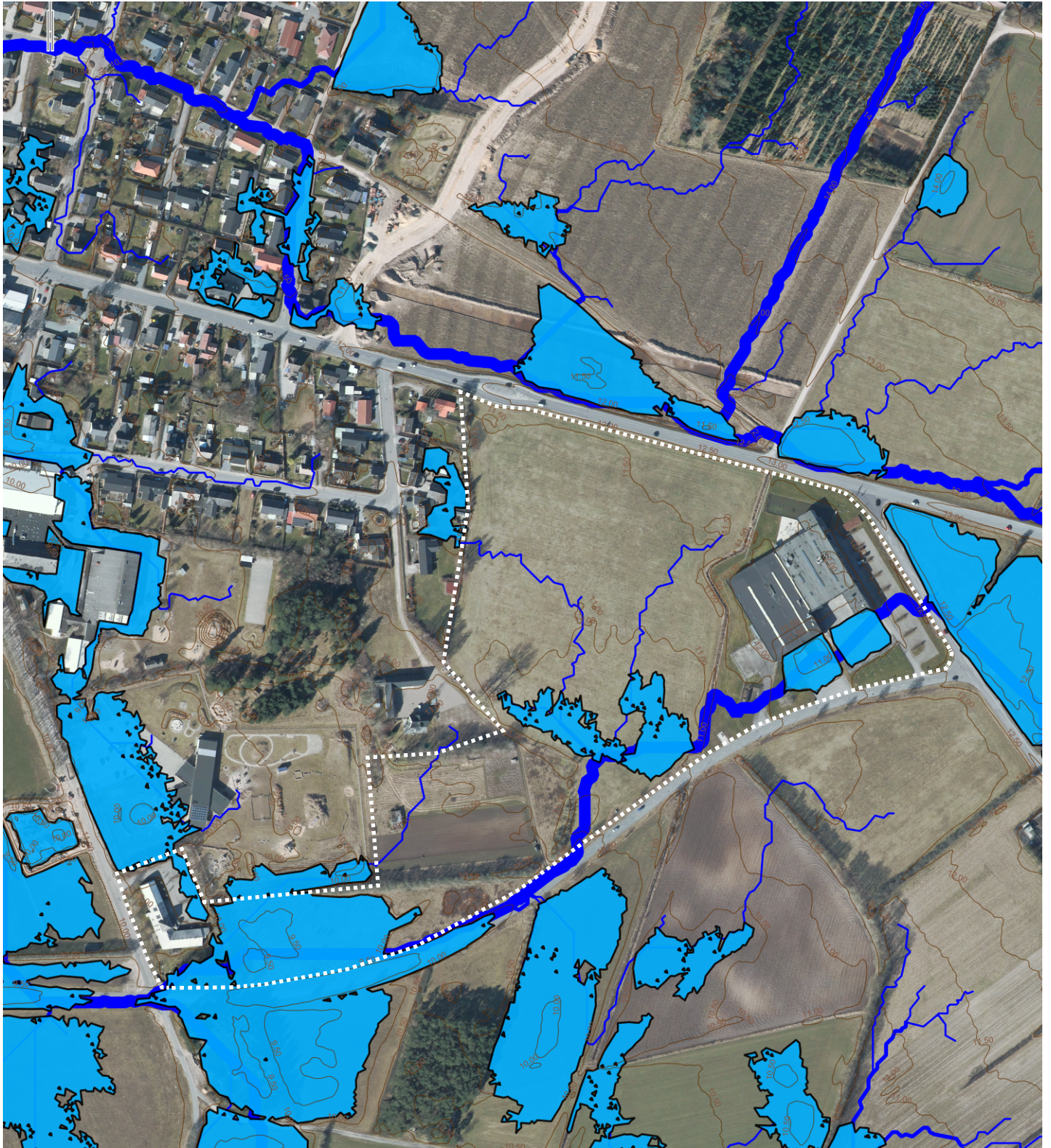
- 16.1 Forslag til lokalplan 121-707 erhvervsområde ved Energivej og Østergade/Hovedvejen i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den XX.XX.2023.
- 16.2 Lokalplan 121-707 erhvervsområde ved Energivej og Østergade/Hovedvejen i Auning er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX.XX.2023.

§17.0 Offentlig bekendtgørelse



- 17.1 Lokalplan 121-707 erhvervsområde ved Energivej og Østergade/Hovedvejen i Auning er offentligt bekendtgjort XX.XX.2023.







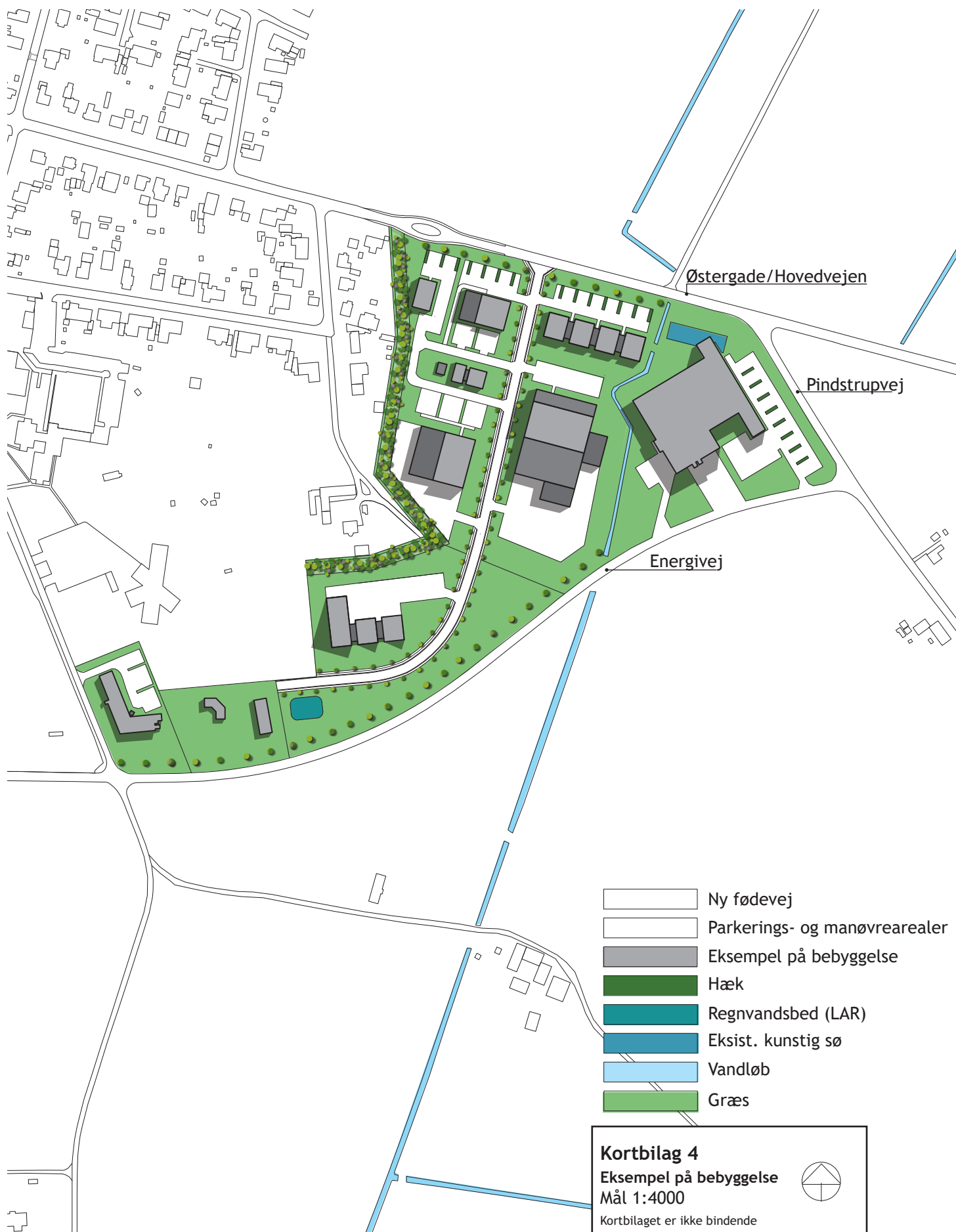
Signaturforklaring









-  Strømningsveje
-  Lavninger > 1000 m² (strømningsveje)

Kortbilag 3
Strømningsveje og
lavninger
Mål 1:4000



© GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering



-  Ny fødevej
-  Parkerings- og manøvrearealer
-  Eksempel på bebyggelse
-  Hæk
-  Regnvandsbed (LAR)
-  Eksist. kunstig sø
-  Vandløb
-  Græs

Kortbilag 4
 Eksempel på bebyggelse
 Mål 1:4000

Kortbilaget er ikke bindende

