

ORIGINAL 077189 01 0000.0025 16.06.2008 TA  
1.400,000

# Lokalplan 008-707

## Boligområde ved Møgelbjerg i Grenaa

med Kommuneplantillæg 21

(til Kommuneplan 1998-2010 for Grenaa Kommune)

Udarbejdet af Plan- og Byggeafdelingen  
Dato: 03.07.07  
Kontaktperson: Gerda Enevoldsen  
Telefon: 89 59 40 53  
E-mail: [ge@norddjurs.dk](mailto:ge@norddjurs.dk)



## LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i en Redegørelsesdel, der omhandler baggrunden for lokalplanen, samt den sammenhæng lokalplanen har til den øvrige planlægning og en Bestemmelsesdel, der udgør de bindende retningslinier for områdets anvendelse og bygningernes placering, udformning, udseende m.v.

Lokalplanens kortbilag nr. 1 og 2 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Illustrationsplanerne er ikke bindende, men viser et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.



Udsigten fra Møgelbjerg  
mod øst

# INDHOLDSFORTEGNELSE

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	7
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	16
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	16
3.0 Områdets opdeling og anvendelse	17
4.0 Udstykning	17
Illustrationsplan	18
5.0 Vej-, sti-, parkeringsforhold og byggelinier	20
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	21
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	23
9.0 Ledningsanlæg	24
10.0 Grundejerforening	24
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	25
12.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	25
13.0 Retsvirkninger	26
14.0 Vedtagelsespåtegning	27

## LOKALPLANENS KORTBILAG

Lokalplanens afgrænsning - Kortbilag 1	28
Lokalplanens bestemmelser - Kortbilag 2	29

## KOMMUNEPLANTILLÆG

Kommuneplantillæg	30
Rammeområde afgrænsning - Kortbilag nr. 3	33

## BILAG

Matrikelkortet er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse

## REDEGØRELSE

### LOKALPLANOMRÅDET

Området er ca. 17 ha stort.

Det ligger ved den nordlige afgrænsning af Grenaa by, ud mod omfartsvejen Mellemstrupvej.

Områdets nordlige grænse er således Mellemstrupvej. Mod øst er afgrænsningen Åstrup Idrætsforenings udendørs fodbold- og håndboldbaner. Mod syd udgøres grænsen af en hovedstifordelse og mod vest grænser lokalplanområdet op til et udbygget parcelhusområde, Møgelbjergparken og et tæt-lav boligområde, Solskrænten.

Det helt karakteristiske for området er terrænforholdene. Der er tale om en forholdsvis stejl bakkeskråning, faldende mod nord, øst og syd fra den markante bakketop, Møgelbjerg. Både fra Møgelbjerg og fra størstedelen af den øvrige del af området er der vid udsigt mod nord, øst og syd over landskabet og byen. Kattegat kan endog ses fra enkelte høje positioner.

Terrænet falder fra kote ca. 36 på Møgelbjerg til kote ca. 10 ved Mellemstrupvej. Der er således tale om et fald på 26 meter over en strækning på ca. 260 meter, eller i gennemsnit 100 promille, men flere steder på arealet er der stejlere.

Hovedparten af arealet dyrkes med græs, øjensynlig til foder. Selve toppen af Møgelbjerg ligger hen i vedvarende græs.

For at sikre rekreative arealer imod bebyggelse, er i lokalplanen medtaget arealer mod vest imellem eksisterende boligområder. Disse arealer, som er beplantede med fritstående birketræer, og med en samlet træbeplantning ved den sydlige hovedsti, tjener som friarealer for omkringliggende boligbebyggelser.

Mellemstrupvej afgrænser lokalplanområdet mod nord. I baggrunden Møgelbjerg.





Lokalplanområdets terræn

Langs randen af lokalplanområdet er nedgravet hovedkloakledninger; en ledning til spildevand og en ledning til regnvand, beliggende i samme udgravning.

Lokalplanområdet er i sin helhed allerede byzone.

#### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanarealet er enestående ved sin terrænform. Det markante terræn kan danne basis for opførelse af spændende, moderne boliger.

Men anvendelse af området til boliger er også en planlægningsmæssig udfordring, særligt hvad angår vejbetjeningen.

Det har været et mål at finde frem til en vejstruktur, som minimerer terrænmodelleringen og dermed jordarbejdet i forbindelse med anlæg af vejene. Den uundgåelige stigning på adgangsvejen, som er nødvendig for at komme op i området, holdes dertil under ca. 70 promille.



Udsigten fra Møgelbjerg mod syd.

Bestræbelsen har resulteret i en slynget linieføring for adgangsvejen på det stejleste stykke. Boligvejene anlægges i 2 halvcirkler langs højdekurverne og fordrer således begrænset terrænbearbejdning. Vejhalvcirklerne har Møgelbjerg i centrum og understreger dermed højdepunktet og dette mønster giver området identitet.

Til yderligere understregning af Møgelbjergs centrale placering og betydning i området markeres radialer ud fra højdepunktet i form af stier med beplantning. Disse radialer angiver samtidig udsigtsretningen fra de enkelte boliger. Selve højen holdes fri for bebyggelse, hvorved horisonten står ubrudt ved indsyn til området. Højarealet tjener både som rekreativt område og som udsigtspunkt.

#### Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder:

Delområde I må kun anvendes til parcelhusbebyggelse.

Delområde II må kun anvendes til parcelhusbebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde III må kun anvendes til boldspilsbaner.

Delområde IV må kun anvendes til rekreative formål som leg og ophold samt til støjskærm langs Mellemstrupvej.

#### Bebyggelsen

Såfremt området udelukkende anvendes til parcelhuse (åben-lav bebyggelse) kan det rumme 59 boliger.

Anvendes delområde II som en storparcel til tæt-lavt byggeri er der inden for denne parcel med en bebyggelsesprocent på 40 skønsmæssigt plads til ca. 20 boliger. Et sådant samlet projekt





Udsigten fra Møgelbjerg mod nord.

skal opføres efter en samlet plan, så delområdet fremstår harmonisk med en fælles arkitektur. Der kan være tale om lejeboliger eller ejerboliger.

Af hensyn til bebyggeligheden af det skrånende terræn er parcellusgrundene forholdsvis store; hovedparten på ca. 1100 m<sup>2</sup>, men med en variation i størrelsen fra ca. 900 m<sup>2</sup> op til ca. 1500 m<sup>2</sup>.

Den enkelte bebyggelse må ikke placeres nærmere noget skel end 5 meter. Heller ikke carporte og andre småbygninger må placeres inden for denne afstand. Herved opnås en række naturlige udsigtskiler mellem bebyggelserne på min. 10 meter; hvor en sti er placeret endda min. 15 meter. (Frugttræerne i sti-bælterne skal holdes lave - under 4 meter).

Samtlige boliger må opføres i op til 2 etager og i en højde på op til 8,5 meter. Der er ingen begrænsninger på valg af facade- og tagmaterialer og heller ikke i valg af tagformer. Hensigten er, at der skal være mulighed for at opføre huse i tidssvarende, energibesparende materialer og konstruktioner. Beboerne må derfor være indstillet på, at der kan opføres andre former for bebyggelse end traditionelle parcelhuse, f.eks. træhuse.

Grundene i den boligring, som ligger nærmest Møgelbjerg vurderes at have en meget attraktiv og eksklusiv placering. For at opnå en helhedsvirkning og til sikring af udsigten bestemmes, at disse boliger skal orienteres i radialretningen og opføres med 1 etage mod højen og 2 etager i den laveste ende mod vejen. Det er oplagt og tilladt at påbygge en udsigtsbalkon i første sals højde på denne hustype.



Eksempler på terræntilpassede, moderne huse

Såfremt ”drømmeboligen” ikke passer ind i dette koncept, må henvises til en placering i en af boligringene nedenfor.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer, at terrænreguleringen ved opførelsen af boligerne i området minimeres. Det hindres således, at der i den lave ende af grunden bygges et plateau op af sand til opførelse af huset.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at den kan virkeliggøres, uanset om boldspilsarealet vil blive udnyttet til dette formål eller det kommer til at indgå i boligudstykningsplanen.

### Vej

Hvor adgangsvejen krydser den nederste boligvej-halvcirkel anlægges en minirundkørsel. Denne løsning vurderes at være den **mest trafiksikre på et sted, hvor fristelsen til at køre stærkt ned igennem boligområdet ellers kan være stor.** Af hensyn til renovationsvogne og andre store køretøjer anlægges rundkørslen med en overkørbar midterø.

Umiddelbart syd for rundkørslen skal adgangsvejen passere det stejleste sted på linieføringen. For at holde stigningen under ca. 70 promille er det nødvendigt over en strækning på 50-100 meter at grave vejen ned i skrænten indtil den igen møder naturligt terræn ovenfor skrænten. Derfor er på denne strækning afsat plads til skråningsanlæg.

Blandt boligvejene er det udelukkende 2 eller 3 blinde, mindre stikveje mod øst, som ligger på tværs af højdekurverne. På disse steder er terrænfaldet imidlertid så lille, at hældningen på stikvejene er minimal.

Vejene udlægges i 10 ½ meters bredde med et kørebaneareal på 6 meter samt 1 meter rabat i den ene side og 2 x 1 meter

rabat og en 1½ meter gangsti med fast belægning i den anden.

#### Stier og beplantning

Der er ikke vurderet at være behov for brede grønne kiler op igennem boligbebyggelsen. Området rummer store, sammenhængende friarealer, dels på Møgelbjerg-bakketoppen og dels i randzonen omkring bebyggelsen.

Derimod er der inde i bebyggelsen behov for nære, grønne arealer til ophold og leg, især for småbørn.

Derfor anlægges radialstier med grønne udposninger til disse formål. Stierne er på nær en enkelt, der har forbindelse til hovedstisystemet, tænkt som trampestier. De etableres i et 5 meter bredt bælte bestående af frugttræer og buske. Udposningerne i form af små firkanter er hver på ca. 100 m<sup>2</sup>.

Et par af stierne føres igennem bebyggelsen op på Møgelbjerg.

#### Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens bestemmelser. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

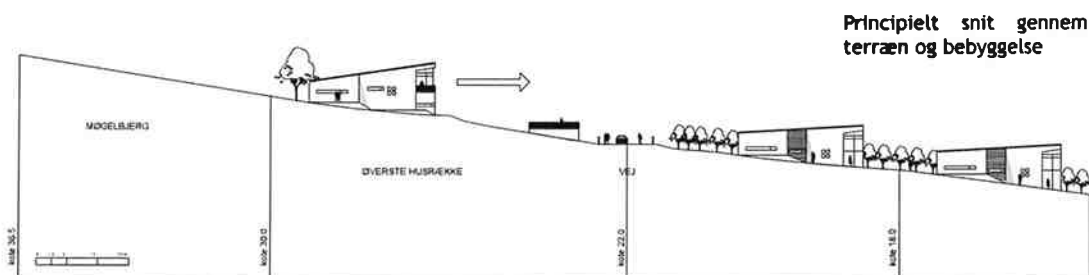
### ILLUSTRATIONSPLAN

Illustrationsplanen (side 18-19) viser et eksempel på hvordan området kan bebygges under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

#### Regionplan

Lokalplanområdet er byzone og har i flere år ligget inden for de regionalt udpegede byudviklingsområder. Planen er således i overensstemmelse med gældende Regionplan 2005 for Århus Amt.



Ca. den østligste trediedel af lokalplanområdet ligger akkurat inden for kystnærhedszonen. I henhold til gældende Regionplan anses kravet om en særlig begrundelse for kystnær beliggenhed imidlertid principielt for opfyldt inden for de udpegede byudviklingsområder.

#### Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.B.9 i gældende Kommuneplan 1998-2010 for Grenaa Kommune.

I rammebestemmelserne for en kommende lokalplanlægning af dette boligområde fastlægges bl.a.

- at parcelhuse ikke må opføres i mere end 1½ etage, og
- at mindst 50 % af det samlede rammeområde skal udlægges til grøn kile, herunder f.eks. grønne områder, nyttehaver og stianlæg. Desuden skal mindst 10 % af området anvendes til bolignære friarealer af forskellig karakter, som er fælles for området.

Da der ønskes mulighed for opførelse af parcelhuse i 2 etager, fordres udarbejdelse af tillæg nr. 21 til Grenaa Kommuneplan 1998 - 2010.

**Dette kommuneplantillæg findes bagerst i nærværende dokument og er fremlagt samtidig med lokalplanen.**

Den procentuelle andel af åbne grønne friarealer kan opgøres til ca. 50 % og kræver således ikke en revideret rammebestemmelse.

#### Rammelokalplan

Lokalplanområdet er tillige omfattet af en såkaldt "rammelokalplan", nr. 59, som blev vedtaget af Grenaa Byråd i 1986 og tinglyst på arealet. Denne rammelokalplan er gældende indtil **den aflyses og erstattes af nærværende plan.**

Rammelokalplanen fastlægger en fordeling og placering i området af tæt-lavt boligbyggeri, parcelhuse og rekreative arealer.

Denne disponering ændres med nærværende lokalplan og rammelokalplanen ophæves derfor med den offentlige bekendtgørelse af lokalplan 008-707's endelige godkendelse.

#### Naturbeskyttelse

Der er ingen naturbeskyttelsesinteresser knyttet til området.

#### Støj

**Der er gennemført en overslagsmæssig vurdering af trafikstøjbelastningen fra Mellemstrupvej ved de nærmeste, kommende parcelhuse.**



Støjskærm udført af pilehegn med lydisolering

**Årsdøgntrafikken på Mellemstrupvej i begge retninger er talt til 2.853 biler/døgn i 2004, heraf 404 tunge køretøjer/lastbiler. Regnes med en årlig stigning i trafikken på 2-3 % medfører dette en nuværende årsdøgntrafik på ca. 3.100 biler/døgn, heraf ca. 430 tunge køretøjer/lastbiler, svarende til ca. 14 %.**

I vurderingen forudsættes videre, at hastigheden er max. 60 km/time, idet byskiltet påregnes flyttet, når strækningen overgår til byområde.

Afstanden fra vejmidte til nærmeste parcelhusgrund er ca. 35 meter.

**Disse forudsætninger betyder, at støjbelastningen fra trafikken er 66 dB(A) i en afstand på 10 meter fra vejmidten. Med afstanden på 35 meter til nærmeste parcelgrund sker der en afstands-dæmpning i 2 meters højde på ca. 7 dB(A), d.v.s. at støjen i haven ved nærmeste parcelhus er ca. 59 dB(A).**

Dette er en overskridelse af den vejledende grænseværdi på 55 dB(A) med ca. 4 dB(A). Da der er tale om en logaritmisk skala er dette en større overskridelse end tallet umiddelbart signalerer.

Derfor bør etableres en støjskærm/støjvold langs Mellemstrupvej. En 3 meter høj skærm vil medføre, at støjen dæmpes med 18 dB(A) i 2 meter og med 6 dB(A) i 8 meters højde. (Da boligbebyggelsen etableres på terræn, der skråner ned mod vejen, er vurderingen af støjen oppe i 8 meters højde også relevant).

Tallene viser, at en støjskærm lavere end 3 meter øjensynlig er tilstrækkelig.

Støjskærmen skal ikke nødvendigvis udføres som en jordvold. Der er efterhånden udviklet mere "elegante" og ligeså effekti-

ve udformninger, fx et dobbelt grønt pilehegn med lydisolering imellem de 2 sider. Pilehegnet kan eventuelt sættes oven på en lav jordvold (på fx 1 meter).

Endvidere plantes et bælte af træer og buske langs vejen.

#### Miljøscreening

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, og afgør som planmyndighed hermed, at nærværende plan ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og den skal derfor ikke miljøvurderes.

Der henvises til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planer .... fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan... skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

#### Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes det lokale museum med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter for-tidsminder.

#### Hovedkloakledning

I randen af lokalplanområdet er nedgravet en hovedkloak med en spildevandsledning og en regnvandsledning. Bebyggelsesområdet holdes uden for denne ledning (2 meters afstand på begge sider), således at man uden konflikt til bebyggelse, private haver og beplantning ved eventuelle reparationer kan afdække denne ledning.

#### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Grenaa Kommunes spildevandsplan.

#### Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Grenaa Kommunes vandforsyningsplan.

#### Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af Grenaa Kommunes varmeplan. Områdets boliger pålægges med nærværende lokalplan tilslutningspligt til Grenaa Varmeværk a.m.b.a.

#### Byantenne

Lokalplanområdet vil blive omfattet af Grenaa Byantenne.

## TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Museumsloven

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

### Jordforurening

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening inden for lokalplanområdet. Såfremt der i forbindelse med anlæg og byggeri findes tegn på jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål m.v. forinden der foreligger tilladelse fra Region Midtjylland efter Lov om Jordforurening.

## **BESTEMMELSER**

Lokalplan for et boligområde ved Møgelbjerg i den nordlige del af Grenaa.

Lokalplanområdets størrelse er ca. 17 ha.

I henhold til lov om planlægning (jævnfør lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### **1.0 Lokalplanens formål**

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre at en del af området anvendes til åben/lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, og at andre dele sikres som grønt område,
- 1.2 at sikre, at veje og bebyggelse tilpasses det hældende terræn,
- 1.3 at fastlægge nærmere retningslinier for bebyggelsens placering og omfang, bl.a. med henblik på at sikre udsigt fra så mange boliger som muligt,
- 1.4 at fastlægge vejadgangen til området, samt sikre, at vejen gives et forløb, så u hensigtsmæssige stigninger undgås,
- 1.5 at udlægge fælles lege- og opholdsarealer for områdets beboere,
- 1.6 at udlægge stiforbindelser til rekreative arealer og til forbindelse med hovedstisystemet i bydelen,
- 1.7 at fastlægge retningslinier for områdets beplantning.

### **2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus**

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre: del af 24 a, del af 34 a, del af 37 og del af 39, alle Grenaa Markjor der samt del af 4 l Åstrup, Grenaa Jorder, - tilligemed alle parceller der efter den 1. juni 2007 udstykkes fra disse arealer.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, I, II, III og IV som vist på kortbilag nr. 2.



2.3 Området er beliggende i byzone

### 3.0 Områdets anvendelse

#### Område I

3.1 Området må kun anvendes til helårsboliger. Bebyggelsen må kun bestå af enfamiliehuse i åben-lav bebyggelse.

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

3.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den på gældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ifølge byrådets skøn ikke er plads til i det pågældende område.

#### Område II

3.4 Området kan enten anvendes til tæt-lav boligbebyggelse eller til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse.

3.5 Hvis delområde II anvendes til enfamiliehuse, gælder pkt. 3.1, 3.2 og 3.3.

#### Område III

3.6 Delområde III må kun anvendes til boldspilsbaner.

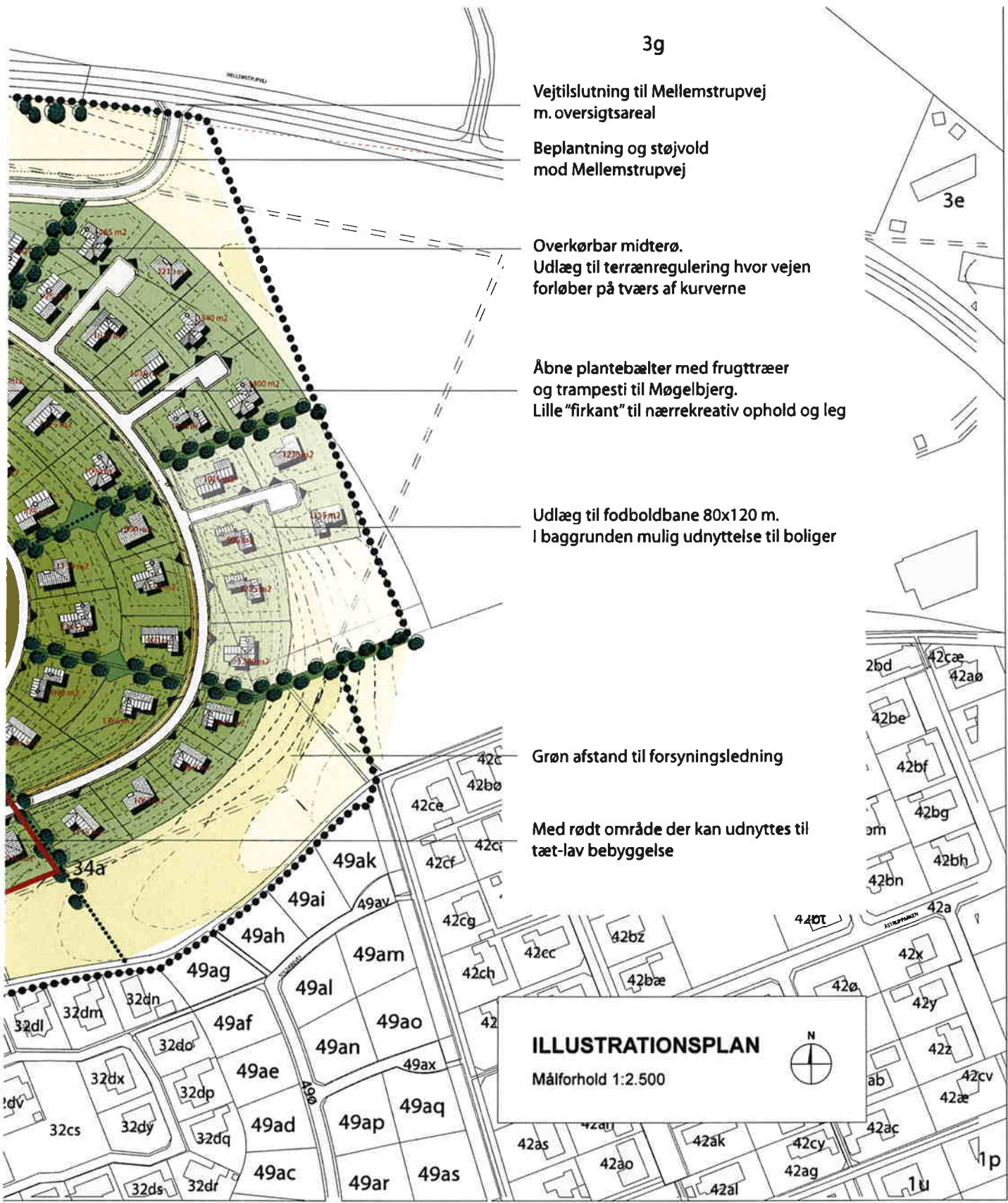
#### Område IV

3.8 Delområde IV må kun anvendes til rekreative formål så som leg og ophold samt til støjskærm langs Mellemstrupvej.  
Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området udover legepladsudstyr.

### 4.0 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, kortbilag nr. 2





3g

Vejtilslutning til Mellemstrupvej  
m. oversigtsareal

Beplantning og støjvold  
mod Mellemstrupvej

Overkørbar midterø.  
Udlæg til terrænregulering hvor vejen  
forløber på tværs af kurverne

Åbne plantebælter med frugttræer  
og trampesti til Møgelbjerg.  
Lille "firkant" til nærrekrativ ophold og leg

Udlæg til fodboldbane 80x120 m.  
I baggrunden mulig udnyttelse til boliger

Grøn afstand til forsyningsledning

Med rødt område der kan udnyttes til  
tæt-lav bebyggelse

**ILLUSTRATIONSPLAN**

Målforshold 1:2.500



- 4.2 Parcellerne må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 850 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Såfremt delområde II anvendes til tæt-lav byggeri, for udsættes det, at bebyggelsen opføres på en storparcel.
- 4.4 Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive fastlagt et niveauplan for hver enkelt grund.

## 5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes med adgang fra Mellemstrupvej.
- 5.2 Der udlægges veje om vist på kortbilag nr. 2.

Adgangsvejene A-B og C-D udlægges i en bredde af 10,5 meter.

Kørebane anlægges i en bredde på 6 meter. Der er 1 meter græsribat i den ene side og 2 x 1 meter græsribat, samt en 1½ meter gangsti med fast belægning i den anden.

Dog udvides vejanlægget til også at omfatte skåningsanlæggene fra delområdegrænsen mellem delområde I og IV frem til de viste overkørsler nord for det første plantebælte på vejstrækningen.

De 5 blinde, mindre stikveje i lokalplanområdet udlægges dog kun i 7 meters bredde med en anlagt kørebane på 5 meter og 1 meter græsribat i begge sider.

For enden af boligvejene skal der etableres en vendeplads som vist på kortbilag nr. 2.

Vejadgangen til de enkelte boliger skal ske fra den vej, hvor det er markeret på kortbilag nr. 2. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver grund.

- 5.3 Der anlægges en minirundkørsel med overkørsel midterø hvor vej C-D tilsluttes ved A-B, jvfr. kortbilag 2.

### Stier

- 5.4 Der udlægges 2 typer stier som vist på kortbilag 2:
  - dels stier med fast belægning til cykel og gang, som etableres langs vejene og med forbindelse til hovedsti

systemet,  
- dels trampestier op igennem boligbebyggelsen udelukkende til gående i 5 meter brede beplantningsudlæg.

Bestemmelser for de eksisterende stier i lokalplanområdet opretholdes.

### Parkering

- 5.5** Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund.
- 5.6** I en eventuel tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Disse parkeringspladser kan etableres i fælles parkeringsanlæg.
- 5.7** Uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne samt større både og lignende må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

Placering af indregistrerede campingvogne skal ske på en måde, så det ikke virker skæmmende i forhold til de omkringboende. Parkeringspladsen skal afskærmes med beplantning, pergola eller lign.

- 5.8** Parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- 5.9** Ved adgangsvejens tilslutning til Mellemstrupvej udlægges oversigtsareal i henhold til lov om offentlige veje, p.t er kravet i byområde en afstand på 2½ meter fra stoplinien og en længde på 120 meter.

## **6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

### Område I

- 6.1** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.2** Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger, inden for en afstand af 5 meter fra skel (se dog undtagelse i 6.3).  
Arealet mellem skel og denne byggelinie må således heller ikke anvendes til oplag og lignende, ligesom højden af beplantningen ikke må være over 4 meter.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, så arealets skrånende form ændres. Grundene må ikke planeres ud, og der må ikke etableres skråninger eller opbygges plateauer bortset fra terrasser i umiddelbar tilknytning til huset.

- 6.3 For ejendommene i halvcirklen nærmest Møgelbjerg gælder, at boligerne skal opføres med længderetningen som vist på illustrationsplanen, d.v.s med længderetningen parallelt med cirkelradialerne (beplantningsbælterne omkring trampestierne). Husets længde skal være mindst 1½ gange husets bredde.

Ingen del af bebyggelsen, herunder carporte, garager, udhuse og lignende mindre bygninger må placeres nærmere end 2.5 m fra naboskel.

Terrænforskelle skal optages i bygningens længderetning, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager i den laveste ende af grunden.

Der må ikke foretages terrænreguleringer, så arealets skrånende form ændres. Grundene må ikke planeres ud, og der må ikke etableres skråninger eller opbygges plateauer bortset fra terrasser i umiddelbar tilknytning til huset.

#### Område II

- 6.4 Såfremt delområde II anvendes til tæt-lav bebyggelse må dette kun ske på grundlag af en af kommunen godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal redegøre for:

Placering af beboelse med udendørs opholdsareal.

Placering af eventuelt fælleshus.

Placering af garager/carporte og individuel eller fælles parkeringsarealer.

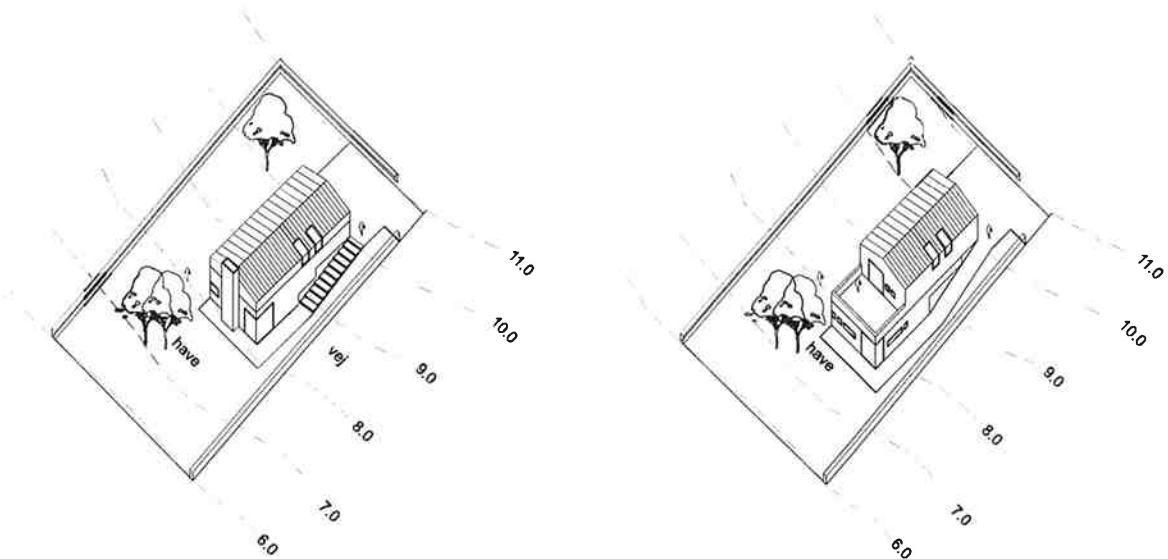
Placering af småbygninger.

**Bygningsprofiler, facader og materialer.**

Terrænforhold.

Beplantning.

- 6.5 Såfremt delområdet anvendes til tæt-lav bebyggelse, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% incl. fælleshus.  
Hvis delområde II anvendes til åben-lav bebyggelse gælder pkt. 6.1 og 6.2



Eksempler på hustyper hvor terrænforskellen optages i bygningen

### Område I og II

- 6.6** Bebyggelsen må opføres i højst 2 etager.
- 6.7** Intet punkt på af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8.5 m målt efter bygningsreglementets regler, d.v.s målt fra det indlagte niveauplan.
- 7.0** **Bebyggelsens ydre fremtræden**
- 7.1** Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder blanke, glaserede teglsten.
- 7.2** Indenfor området må der ikke finde reklamering sted.
- 8.0** **Ubebyggede arealer, beplantning og hegn**
- 8.1** Hegn mod nabo-, vej-, stikel må kun etableres som levende hegn. Beplantningen skal finde sted på egen parcel og mindst 40 cm fra skellet med mindre anden aftale opnås med nabogrundens ejer.
- 8.2** Lodsejerne langs vejene skal tåle skråningsanlæg mod vej i en bredde på op til 3 meter som vist på kortbilag 2.

- 8.3** På det 5 meter brede areal omkring trampestierne etableres en spredt beplantning af frugttræer og buske. Træerne holdes stedse under 4 meter i højden. Der udlægges kvadratisk areal, som vist på kortbilag 2, til fælles, bolignær leg og ophold.
- 8.4** På skråningsanlæggene ved adgangsvejens nedgravning plantes bunddække.
- 8.5** Langs Mellemstrupvej etableres plantebælte af løvfældende træer og buske.
- 8.6** Der anlægges lav støjskærm langs Mellemstrupvej.
- 8.7** Affaldspladser, affaldsposer og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er til gene for omgivelserne.
- 9.0 Ledningsanlæg**
- 9.1** Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 9.2** Belysning på adgangsveje og andre fællesarealer skal udføres efter Norddjurs Kommunes anvisninger.
- 9.3** Nye boliger skal tilsluttes Grenaa Varmeværk a.m.b.a.
- 9.4** Nye boliger har tilslutningspligt til Grenaa Byantenne.
- 9.5** Der må ikke opsættes paraboler og antenner. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele dispensation til opsætning af antenner til radioamatører med en gyldig licens udstedt af Telestyrelsen.
- 9.6** Såfremt det ved byggemodning af arealet af tekniske årsager viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, el, telefon m.v. over parcelerne er lodsejerne forpligtet til at tåle dette.
- 10.0 Grundejerforening**
- 10.1** Der skal indenfor lokalplanområdet oprettes en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af parceller indenfor området, herunder en eventuel tæt-lav bebyggelse.
- 10.2** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 75% af de udstykkede parceller er overtaget, eller når



kommunen kræver det. Oprettelse skal ske på grundejernes eget initiativ.

- 10.3** Legepladser og opholdsarealer indenfor delområde I skal anlægges af grundejerforeningen. Beplantninger etableres af udstykkeren som en del af byggemodningen.
- 10.4** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles friarealer og grønne områder inden for lokalplanens delområder I og II, herunder skråningsanlæg ved adgangsvej. Grundejerforeningen skal administrere reglerne i punkt 6.2 og 8.2 om beplantningens højde. Drift og vedligeholdelse af del område IV varetages af Norddjurs Kommune.
- 10.5** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Norddjurs Kommune.

#### **11.0 Servitutter og ophævelse af lokalplan**

- 11.1** Der er ikke indenfor lokalplanområdet tinglyst servitutter, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2** Der er tinglyst dokument om forsynings- og afløbsledninger på matrikelnumrene 24 a, 34 a og 37, alle Grenaa Markjorder samt på matrikel 4 l Åstrup, Grenaa Jorder. Der placeres ikke bebyggelse eller beplantning inden for en afstand af 2 meter på begge sider af disse ledninger.
- 11.3** Transmissionsledning for vand på matr. nr. 24 a Grenaa Markjorder skal respekteres.
- 11.4** Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan 59 samt del af lokalplan 124 på de matrikler, der er omfattet af denne lokalplan.

#### **12.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 12.1** Samtlige boliger skal tilsluttes Grenaa Varmeværk A.m.b.A.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

Note: I følge planlovens § 19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for i brugtagning af ny

bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergihus forstås eenfamiliehus, hvor det kan dokumenteres, at **de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.**

### 13.0 Retsvirkninger

#### 13.1 Varige retsvirkninger

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt. Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Bestemmelserne i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen. Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den pågældende dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensationen eventuelt gives. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

### 14.0 Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan nr. 008-707 er vedtaget fremlagt af Norddjurs Kommunalbestyrelse

Grenaa, den 3. juli 2007



Lars Holst Andersen  
afdelingschef



Hans Carsten Rasmussen  
afdelingschef

Nærværende lokalplan nr. 008-707 er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 6. november 2007



Anders B. Larsen  
Miljø- og Teknikdirektør /



Hans Carsten Rasmussen  
Afdelingschef

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nr.e 24 a, 34 a, 37, 39 Grenaa Markjorder og matr. nr. 4 l, Åstrup, Grenaa Jorder.

Grenaa, den 12. juni 2008



Anders B. Larsen  
Miljø- og Teknikdirektør /



Hans Carsten Rasmussen  
Afdelingschef

**SIGNATUR**

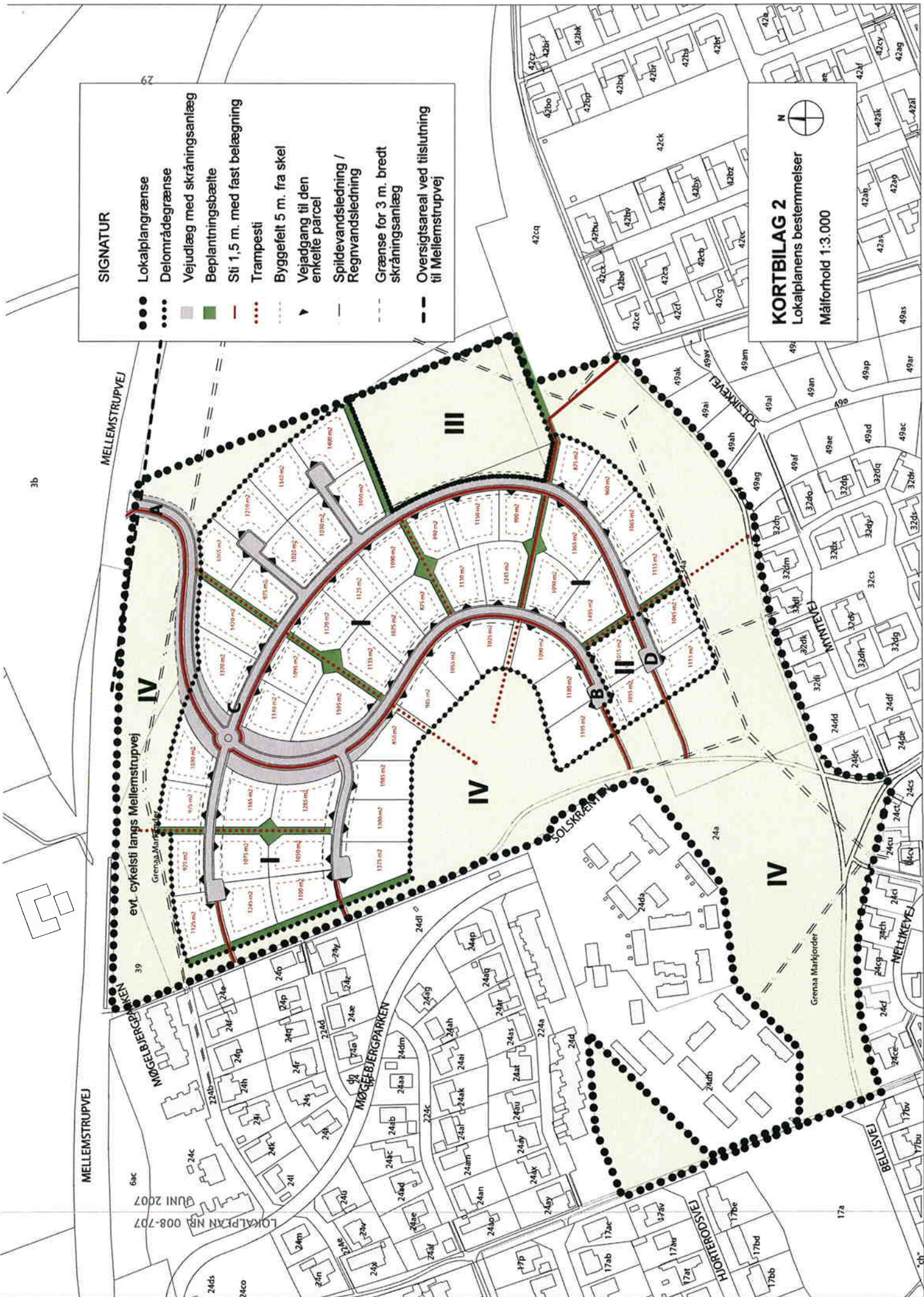
- Lokalplangrænse

**KORTBILAG 1**  
 Lokalanens afgrænsning  
 Målforhold 1:3.000




SIGNATUR	
●●●●●	Lokalplangrænse
●●●●●	Delområdegænse
■	Vejudlæg med skråningsanlæg
■	Beplantningsbælte
—	Sti 1,5 m. med fast belægning
⋯	Trampesti
—	Byggefelt 5 m. fra skel
▶	Vejadgang til den enkelte parcel
—	Spildevandsledning / Regnvandsledning
---	Grænse for 3 m. bredt skråningsanlæg
---	Oversigtsareal ved tilslutning til Mellemstrupvej

  
**KORTBILAG 2**  
 Lokalplanens bestemmelser  
 Målforshold 1:3.000



LOKALPLAN NR. 008-707  
 JUNI 2007

3b

67

17a

## KOMMUNEPLANTILLÆG

TILLÆG NR. 21 til Kommuneplan 1998-2010 for Grenaa Kommune

- for et boligområde ved Møgelbjerg i den nordlige del af Grenaa

I gældende kommuneplan fra 1999 har Grenaa Byråd fastlagt, at der i lokalplanområdet må opføres boligbebyggelse med et maksimalt etageantal på 1½, når der er tale om eenfamiliehuse.

I takt med udviklingen af parcelhusarkitekturen er der imidlertid opstået et behov og dermed et ønske om også at kunne opføre eenfamiliehuse med 2 fulde etager.

For at give denne mulighed kræves planjuridisk, at der samtidig med lokalplanproceduren vedtages et tillæg til kommuneplanen, som ændrer dette forhold i kommuneplan 1998-2010.

For område 2.B.9 står i kommuneplan 1998-2010 anført, at en lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende anlæg og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter byrådets skøn kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- at bebyggelsesprocenten for områder med parcelhuse ikke overstiger 25, for tæt-lav bebyggelse 40 og for etagebebyggelse 50, samt 40 for anden bebyggelse på den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten kan dog være højere, dersom der i lokalplanen redegøres for bebyggelsens placering på grundene, udformningen af friarealer samt beplantning.
- at parcelhuse ikke opføres med mere end 1½ etage, for tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse dog max. 2½ etage.
- at mindst 50% af området udlægges til grøn kile, herunder f.eks. grønne områder, nyttehaver og stianlæg som en del af stisystemet i Grenaa by ud mod det åbne land. Desuden anvendes mindst 10% af området til boliglige friarealer af forskellig karakter som er fælles for området.

Det nye kommuneplantillæg nr. 21 har følgende ordlyd:

Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 1998 - 2010 for Grenaa Kommune

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen af Boligområde 2.B.9.1., jf. kortbilag 3

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende anlæg og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkning i forhold til omgivelserne.
- at bebyggelsesprocenten for områder med parcelhuse ikke overstiger 25, for tæt-lav bebyggelse 40 og for etagebebyggelse 50, samt 40 for anden bebyggelse på den enkelte grund. Bebyggelsesprocenten kan dog være højere, dersom der i lokalplanen redegøres for bebyggelsens placering på grundene, udformningen af friarealer samt beplantning.
- at bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager.
- at mindst 50% af området udlægges til grøn kile, herunder f.eks. grønne områder, nyttehaver og stianlæg som en del af stisystemet i Grenaa by ud mod det åbne land. Desuden anvendes mindst 10% af området til bolignære friarealer af forskellig karakter som er fælles for området.

### Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 21 er vedtaget fremlagt af Norddjurs Kommunalbestyrelse

Grenaa, den 3. juli 2007



Lars Holst Andersen  
afdelingschef



Hans Carsten Rasmussen  
afdelingschef

Nærværende kommuneplantillæg nr. 21 er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 6. november 2007



Anders B. Larsen  
Miljø- og Teknikdirektør /



Hans Carsten Rasmussen  
Afdelingschef

### Retsvirkningerne af kommuneplantillægget

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal byrådet ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse.

Indenfor byzoner kan byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

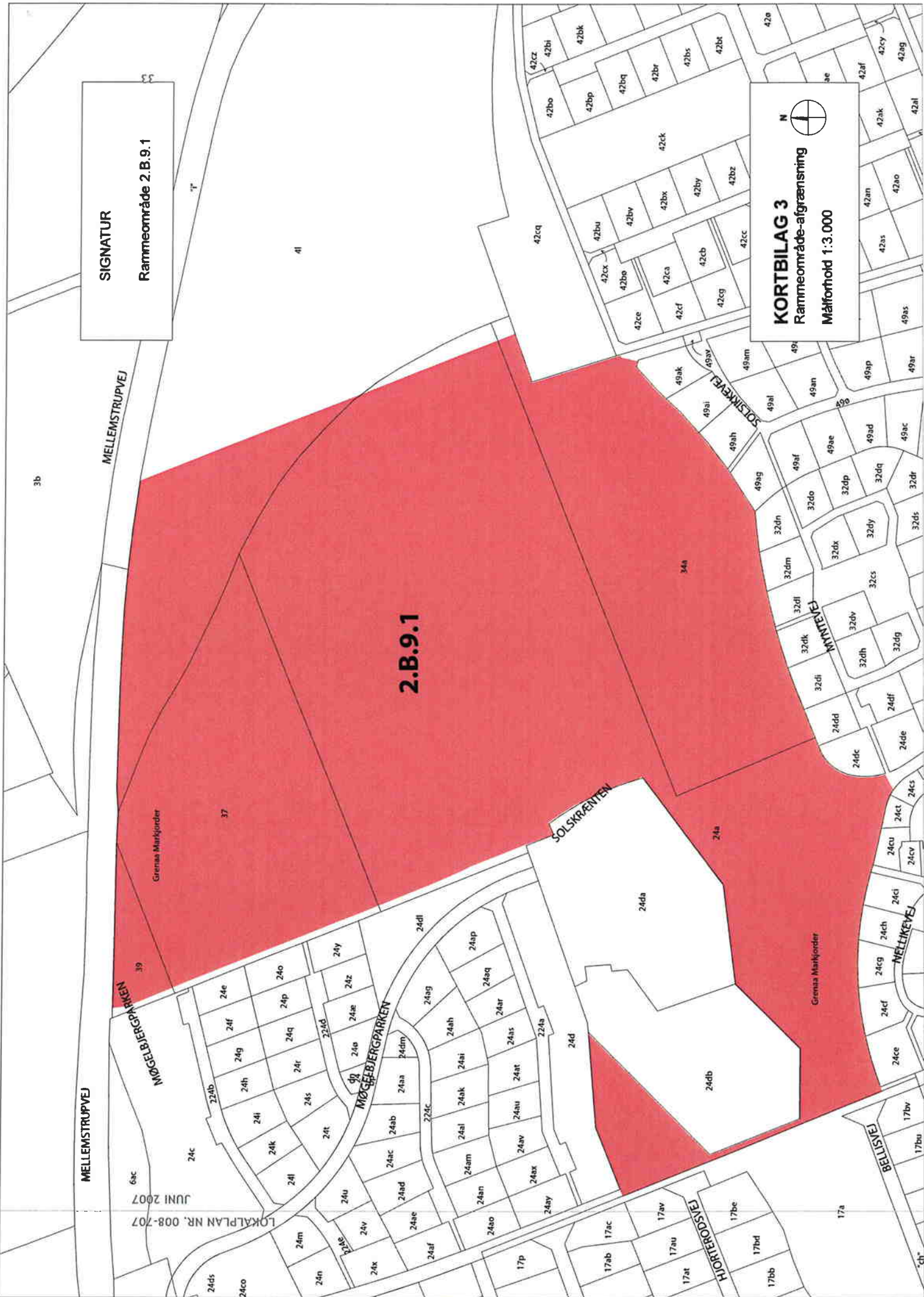
Indenfor byzoner og sommerhusområder kan byrådet modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.



SIGNATUR  
Rammeområde 2.B.9.1

KORTBILAG 3  
Rammeområde-afgrænsning  
Måltforhold 1:3.000



2.B.9.1

LOKALPLAN NR. 008-707  
JUNI 2007

MELLEMSTRUPVEJ

MØGELBERGPARKEN

SOLSKRÆNTEN

HØRTROSVEJ

BELTVEJ

Grensaa Markjorder

Grensaa Markjorder

3b

4l

6sc

24ds

24co

24h

24x

24af

24ao

24ay

17p

17ab

17at

17bb

17bd

17be

24m

24n

24u

24v

24ae

24af

24an

24ao

24ax

24ay

24c

24k

24l

24s

24t

24ae

24af

24am

24ax

24ay

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24q

24r

24s

24t

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

24a

24b

24c

24d

24e

24f

24g

24h

24i

24j

24k

24l

24m

24n

24o

24p

## BILAG A

Grenaa Kommunes  
Regulativ for  
Grundejerforeningsbidrag

Kommunale udstykninger.

Fra den første i den måned, der følger efter den dato, på hvilken en køber har overtaget en parcel, er kommunen berettiget til at opkræve et bidrag, der skal medgå til betaling af de forpligtelser, som ville have påhvilet grundejerforeningen.

Indtil grundejerforeningen er stiftet, fastsættes bidragets størrelse af kommunen.

De af kommunen opkrævede bidrag opsamles på en konto og anvendes til betaling af de udgifter, som kommunen på grundejerforenings vegne har forpligtelsen til at afholde.

Når grundejerforeningen er stiftet, udbetales 2/3 af de eventuelt uforbrugte opkrævede bidrag til denne, idet skæringsdagen fastsættes til den første i den måned, der følger efter grundejerforeningens stiftelsesdato. Den sidste 1/3 medgår til dækning af kommunens administrative udgifter ved udførelse af pligterne.



\*\*\* \* \*\*\*

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Grenå

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Side: 35

Akt.nr.:

66\_E-I\_546

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 24 A m.fl., Grenaa Markjorder


Ejendomsejer: Grenaa Kommune

Lyst første gang den: 16.06.2008 under nr. 12622

Senest ændret den : 16.06.2008 under nr. 12622

Lyst på de begærede ejendomme

Retten i Grenå den 01.07.2008



Nanna Sahl