

# Lokalplan 108-707

Centerområde, Vestergade 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](mailto: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
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2021	5
Butikkers påvirkning af det eksisterende bymiljø	7
Landsplandirektiv	7
Planlægning af kystområderne	7
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	8
Bygningsfredningsloven	8
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser -OSD - NFI	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	10
Miljøvurdering	10
Norddjurs 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	12
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
8.0 Skiltning	14
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	15
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	16
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	17
12.0 Øvrige tilladelser	18
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	18
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	18
15.0 Vedtagelsespåtegning	19
16.0 Offentlig bekendtgørelse	19
Kortbilag 1	20
Kortbilag 2	21

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for et mindre lokalcenter i tilknytning til eksisterende dagligvarebutik på Vestergade i Auning.

I den vestlige del af Auning findes erhverv, primært langs Vestergade. Herudover rummer bydelen større boligområde både nord og syd for Vestergade.

Vestergade er statsvej nr. 415, Randers - Grenaa.

På sigt ventes Vestergade at få en mere lokal funktion i forbindelse med en mulig omlægning af gennemgående trafik til den sydlige del af Auning.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel med dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt for publikumsorienterede serviceerhverv.

Lokalplanområdet vil fremstå som en naturlig fortsættelse af den omkringliggende bymæssige bebyggelse med erhverv langs Vestergade og omkringliggende boligkvarterer.

Lokalplanen fastlægger tilkørselsforhold, bebyggelsens afstand til vejskel og lægger en øvre grænse for butiksarealer.

#### *Detailhandel*

Det samlede bruttoetageareal til butikformål i lokalplanområdet må maksimalt være 1.800 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter og den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.



Området set fra Vestergade fra vest mod syd-øst





© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DDO © HEXAGON



Ved dagligvarebutikker forstås butikker med varer, der ophører med at eksistere ved forbrug, og som forbruges relativt hurtigt, primært fødevarer og produkter til personlig pleje, rengøring med videre.

Ved udvalgsvarebutikker forstås butikker, der forhandler varige forbrugsgoder.

### *Publikumsorienterede serviceerhverv*

Ved publikumsorienterede, offentlige og private serviceerhverv forstås funktioner, som ikke er detailhandel, men som ofte placeres sammen med detailhandel og på lignende vis henvender sig til et bredt publikum, typisk via en visuel åben facade på gadeniveau.

Det kan for eksempel være catering, showroom, cafe, dyreklinik, køreskole, skrædder, frisør og renseri.

### *Bebyggelsens omfang og placering*

Der fastsættes en maks. bebyggelsesprocent på 50 for det enkelte jordstykke. Ny bebyggelse kan maks. opføres i en etage med en bygningshøjde på 7 meter. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel til Vestergade end 12 meter.

### *Vej- og adgangsforhold*

Lokalplanområdet vejbetjenes af én eksisterende vejtilslutning til Vestergade. Placering i princippet som vist på kortbilag 2. Tilslutningen har status af privat fællesvej. Ændringer kræver særskilt tilladelse fra Vejdirektoratet.

Sekundært kan personale gives tilkørsel fra Mortensensvej. Varetilkørsel, udenfor tidsrummet hverdage mandag - fredag kl. 7-17, kan alene ske fra Vestergade.



*Mortensensvej deler erhvervsområde og boligområde, men har mest karakter af rolig boligvej. For ikke at belaste Mortensensvej med ydeligere trafik aften, nat og weekender skal varelevering her ske fra Vestergade.*

Den nordlige del af lokalplanområdet mod Vestergade er omfattet af en vejbyggelinje på 17,5 m fra vejmidte med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage, som vist på [kortbilag 2](#). Vejbyggelinjen er pålagt for at sikre mulighed for udvidelse af vejen. Der må inden for arealet ikke opføres ny bebyggelse, genopføres bebyggelse eller foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse. Der må ikke indrettes anlæg af blivende karakter indenfor arealet.

Dog tillades etablering af parkeringspladser og skiltning med en enkelt pylon, hvis der tinglyses en fjernelsesdeklaration med bestemmelse om, at parkeringspladser og pylon skal fjernes uden udgift for vejbestyrelsen i tilfælde af vejudvidelse mv.

### *Ubebyggede arealer*

Al nødvendig parkering skal etableres inden for lokalplanområdet.

### *Skiltning*

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der skal sikre, at skiltning etableres i respekt for den enkelte bygnings arkitektur og områdets bymiljø. Derved kan skiltning medvirke til en god visuel sammenhæng i området.

### *Beplantning*

Der fastlægges bestemmelser for beplantning langs Vestergade således at parkeringsarealet får en grøn karakter.

### **Butikkers påvirkning af det eksisterende bymiljø**

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelses påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende erhvervsområde syd for den vestlige del af Vestergade. Erhvervsområdet indeholder flere større eksisterende erhvervsbebyggelser, tankanlæg, bilforhandler, stenhuggeri, restaurant samt boliger. Nord for Vestergade findes en dagligvarebutik. Den eksisterende erhvervsbebyggelse nærmest lokalplanområdet er opført i 1 etage med saddeltag. Nærmest Vestergade har den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet ensidig taghældning, med høj facade nærmest Vestergade.

Lokalplanen muliggør etablering af op til 1.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet og en maksimal butiksstørrelse for den enkelte dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> og den enkelte udvalgsvarebutik på 1.000 m<sup>2</sup>. Der er fastlagt en maksimal bygningshøjde på 7 meter og en byggegrænse, der friholder areal mellem eksisterende bygninger og Vestergade for yderlig byggeri.

Lokalplanområdet ligger ud til Vestergade, der sammen med Østergade er den gennemgående trafikåre i Auning. Eksisterende fælles vejadgang til Vestergade opretholdes. En del af lokalplanområdet har desuden adgang til Mortensensvej. Lokalplanen indeholder begrænsninger i brug af adgang til Mortensensvej, som også betjener et boligområde. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikker og det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø. Det vurderes i øvrigt, at detailhandel med denne placering ikke vil påvirke byens rekreative friarealer.

### **Landsplandirektiv**

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

### **Planlægning af kystområderne**

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen på 3 km og i en fuldt udbygget bymæssig kontekst der ikke vil være synlig fra kysten.

### **Naturbeskyttelsesloven**

§3 områder

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

### **Habitatdirektivet**

#### *Natura 2000*

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

#### *Bilag IV arter*

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

### **Bygningsfredningsloven**

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

### **Museumsloven**

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalsk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Fremkommer der under bygge- og anlægsarbejde i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve lokalplanområdet. Naboejendommen mod øst er registreret på vidensniveau 1, V1. Det vil sige at der her er mistanke om en forurening.

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

### **Støjforhold**

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

Anlæg af støjvold eller andre støjskærmende foranstaltninger, indenfor det vejbyggelinjepålagte areal, er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden.

Hvis der i forbindelse med byggearbejder gennemføres større støv- og støjfrembringende nedrivningsarbejder, og/eller støv- og støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, skal sådanne anmeldes til miljømyndigheden jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.

### **Drikkevandsinteresser - OSD og NFI**

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



### Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er ved den endelige vedtagelse af kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 1C.4 i Kommuneplanens hovedstruktur og er i overensstemmelse med såvel hovedstruktur og rammer i kommuneplanen.

Udover nærværende lokalplanområdet rummer rammeområde 1C.4 desuden et vejareal og en eksisterende dagligvarebutik på modstående side af Vestergade.

Området er udlagt til centerområde og med følgende rammer for lokalplanlægning:

Plannummer: 1C.4, Lokalcenter Vestergade, Auning

Anvendelse generelt: Centerområde

Specifik anvendelse: Lokalcenter og publikumsorienterede serviceerhverv

Særlige bestemmelser: Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksmål i lokalcentret er 3.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 1.200 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for udvalgsvarebutikker er 1.000 m<sup>2</sup>.

Zonestatus: Byzone





Fremtidig zonestatus: Byzone

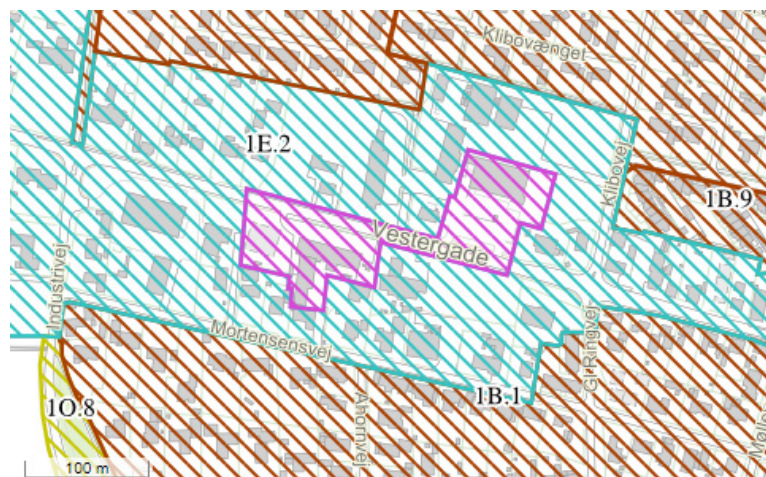
Bebyggelsesprocent: 50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke.

Max. bygningshøjde [m]: 8.5

Uddrag af forslag til kommuneplan 2021

Signaturforklaring:

-  Boligområde-forslag
-  Erhvervsområde - forslag
-  Område til butiksmål - forslag
-  Offentlige formål - forslag



### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Lokalplan nr. 168 *Auning - erhvervsområde ved Vestergade*, aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning ved planens endelige vedtagelse.

### Teknisk forsyning

#### Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er spildevandskloakeret. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

#### *Regnvand*

*Regnvand fra parkerings- og tagarealer skal ledes til nedsivning på egen grund i form af fx. faskiner eller regnbede.*

#### *Vand*

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

#### *Varme*

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

#### *Renovation*

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

### **Klimatilpasning**

#### *Oversvømmelser fra overfladevand*

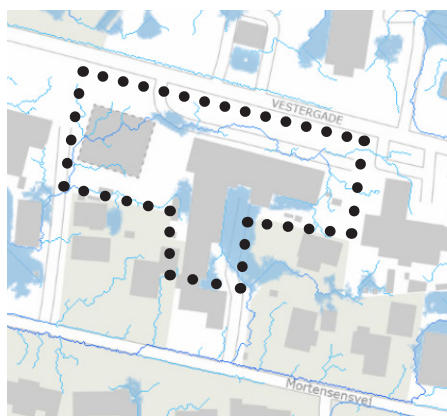
Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse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

Lokalplanområdet forventes ikke at være særligt påvirket ved skybrud.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse 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, jf. kriterierne i lovens bilag 3.



*Illustration, der viser effekten af 30 mm ekstrem regn. [www.klimatilpasning.dk](http://www.klimatilpasning.dk)*

### **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 108-707 for centerområde, Vestergade i Auning*

Områdets størrelse er ca. 5600 m<sup>2</sup>.

I henhold til lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### 1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området anvendes til lokalcenter som dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og publikumsorienteret serviceerhverv.
  - 1.2 at fastlægge retningslinjer for adgangsforhold og varelevering.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 9d, 9bz, 7000an samt del af matr. nr. 9 aæ Auning By, Auning.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til detailhandel med dagligvare- og udvalgswarebutikker samt til publikumsorienterede serviceerhverv med tilhørende værksted, køkken, lager og publikumsorienterede faciliteter. Herudover parkering, færdselsarealer, varegård, grønne friarealer samt opholdsarealer for kunder og personale.
- 3.2 Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i lokalplanområdet må maksimalt være 1.800 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter og den enkelte udvalgswarebutik må maksimalt være 1.000 m<sup>2</sup> inkl. personalefaciliteter.

### 4.0 Udstykning

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

### 5.0 Veje, stier og parkering

- Veje*
- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vestergade og sekundært fra Mortensensvej som vist på kortbilag 2.

### Note til §5.4

Vejbyggelinjen er tinglyst særskilt på ejendommen og deri forudsætter tinglyses en fjernelsesdeklaration med bestemmelse om, at parkeringspladser og pylon og lignende skal fjernes uden udgift for vejbestyrelsen i tilfælde af vejvidelse mv.

5.2 Kunde-parkering kan alene etableres med tilkørsel til Vestergade.

5.3 Varelevering, udenfor tidsrummet hverdage mandag - fredag kl. 7-17, må alene ske fra Vestergade.

### *Vejbyggelinje*

5.4 Langs Vestergade gælder en vejbyggelinje på 17,5 m fra vejmidte med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage, som vist på kortbilag 2. Der må mellem byggelinje og vejskel ikke opføres bebyggelse. Her kan alene etableres parkeringspladser og skiltning med en enkelt pylon, grønne friarealer, areal til udeservering og lignende.

### *Parkering*

5.5 Der skal etableres parkeringspladser indenfor lokalplanområdet som opfylder områdets behov. Der skal min. anlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butikformål.

## 6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 50.

6.2 Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7 m målt efter bygningsreglementets regler. Tekniske installationer på tage er undtaget denne bestemmelse, men skal tilbagetrækkes min. 1 m fra facaden og der skal etableres afskærmende beklædning.

6.4 For at fastholde åbent og ensartet forareal til de publikumsorienterede erhverv langs Vestergade, fastholdes byggelinje langs Vestergade, vist på kortbilag 2 og omfattet af §5.4 uanset eventuelle ændringer i vejstatus. Eventuelle kundevognshuse, anlæg til varelevering, varegård og lignende må ikke etableres mellem byggelinje og vejskel til Vestergade.

## 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten, træ, glas, metal, fibercement, sten eller begrønnes med beplantning.

Alle udvendige bygnings sider samt sokler skal fremtræde i farverne hvid, sort og jordfarver eller en blanding af disse.

7.2 Hvis en sokkel er højere end 15 cm skal den del, der er højere udføres i samme materiale som facaden.

7.3 Vinduer og glaspartier i døre skal minimum udgøre 10% af hver bygningsfacade mod Vestergade.



- 7.4 Tage kan udføres med tagpap, zink, matte stålplader, tegl, fibercement eller som levende grønne tage med f.eks. sedumbeplating.
- 7.5 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.6 Solceller og solfangere skal nedfældes i tagfladen eller gives samme hældning som taget i en afstand af op til 10 cm over tagplader. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.
- 7.7 Tekniske installationer samt udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal placeres så de ikke giver anledning til støj og lugt i forhold til naboer.  
De skal desuden inddækkes, så de integreres visuelt med bebyggelsens arkitektur eller placeres så de ikke er synlig fra offentlig vej eller sti.
- 7.8 Varegårde, transformehuse, affaldskontainere og lignende skal afskærms af hækbepantning som indad må suppleres af fast hegn.

## 8.0 Skiltning

- 8.1 Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for erhverv hjemmehørende på ejendommen.
- 8.2 Skiltning må kun finde sted på facade/gavl og i umiddelbar tilknytning til bygning med kundeidgang til butik eller erhverv. Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod.
- 8.3 Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne. Skilte må ikke dække bygningsdetaljer og skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte. Udformning og placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
- 8.4 Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende og omkringboende. I skilte med indvendig belysning må kun teksten/logoet være lysende.
- 8.5 Der kan inden for lokalplanområdet tillades opsat i alt en pylon eller tilsvarende ved Vestergade, under hensyntagen til oversigtsforhold. Pylonen må have en højde på maks. 3 m til skiltes overkant og en maks. bredde på 1,5 m.
- 8.6 Opklæbning af folie på hele fladen af butiksvinduer må ikke finde sted. Opklæbning af bogstaver og bomærke i op til en 1/4 af butiksvinduets glasareal er dog tilladt. Der kan i forbindelse med f.eks. udsalg - maksimalt 3

uger i sammenhæng - opklæbes mindre skilte på butiksvinduer.

- 8.7 Udhængsskilte må højst have et omfang af 0,5 m<sup>2</sup> og et fremspring på højst 1 m fra facaden og må på ingen måde placeres således, at skiltet dækker over bygningsdetaljer. Der tillades kun ét udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed pr. facadeside.
- 8.8 Markiser skal følge bygningens farver, fagdeling, vindues- og dørformater. Store og gennemgående markiser i hele facadens længde tillades normalt ikke.
- 8.9 Skilte samt markiser af lettere konstruktion skal opsættes mindst 2,5 m over terræn og mindst 1 m fra kørebane kant.
- 8.10 Der må ikke opsættes flagstænger, LED-skærme, rullende reklamer eller billboards i lokalplanområdet eller på bygningen.
- 8.11 Flagliner, bannere mv. må kun efter særlig tilladelse i hvert tilfælde opsættes på facader og over offentligt vejareal for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.
- 8.12 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter en forretningsophør.

### Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Faste belægninger, som f.eks. fliser eller asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning af regnvand, må kun etableres, hvor det er nødvendigt af hensyn til parkering, færdsel, transport, oplag o.lign.
- 9.2 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, i en højde på maks. 4 m og/eller armaturer placeret på bygning, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af belysning skal det sikres, at der ikke opstår blændingsgener for trafikanter på Vestergade og naboejendomme.
- 9.3 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. Dog må der, i butikkens og serviceerhvervets åbningstid og i umiddelbar tilknytning til kunde-indgang, opstilles en udstilling af varer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).
- 9.4 Hvis der etableres hegn i skel, skal de etableres som levende hegn i en højde på max. 1,8 m, målt fra naturligt terræn i skel.
- 9.5 Der skal langs Vestergade plantes træer med indbyrdes lige stor afstand. Træer kan opstammes.

- 9.6 Parkering af last-, flytte-, fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

#### *Terrænregulering*

- 9.7 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.  
Der må efter byggemodning terrænreguleres maks. +/- 0,5 m. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 2,5 m uden godkendelse fra kommunen. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.

#### *Støjafskærmning*

- 9.8 Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet.  
Støjafskærmningen skal etableres som et støjhegn, som begrønnes med beplantning.

#### *Affald*

- 9.9 Der skal reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

## **10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning**

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen.
- 10.3 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor parcellen.
- 10.4 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres og friholdes for bebyggelse og større beplantning.
- 10.5 Spildevand skal afledes til forsynings spildevandsledning, og tag- og overfladevand skal nedsives på de enkelte grunde.
- 10.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes vandforsyning fra Vandcenter Djurs.
- 10.7 Der må etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg eller solvarmeanlæg og solcelleanlæg. Disse skal placeres som anvist i §7.6.
- 10.8 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal

udføres efter kommunens anvisninger og i overensstemmelse med § 9.2.

## 11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 11.1 Følgende tinglyste servitut, skønnes at være uforenelig med nærværende lokalplan. Den aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### Matrikel 9aæ og 9bz, Auning By, Auning

Servitut nr. 4, 16.05.1973-906986-67, Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Omhandler udlæg af en 4 m bred vej parallelt med hovedlandevej A 16. Svarende til det nuværende matr.nr. 7000an.

Påtaleberettiget: Norddjurs Kommune.

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

### Matrikel 9d, Auning By, Auning

Servitut nr. 1, 18.03.1938-906926-67, Dok om byggelinier mv.

Omhandler byggelinje til Vestergade

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Servitut nr. 2, 13.11.1962-906927-67, Dok om adgangsbegrænsning mv

Omhandler begrænsninger i adgang til hovedlandevej Randers-Grenå.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Servitut nr. 3, 29.07.1980-11234-67, Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv

Vedrører spildevandsledning på matr.nr. 9d langs skel til matr.nr. 9az.

Påtaleberettiget: de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 9d, 9bi og 9az.

### Matrikel 9aæ og 9bz, Auning By, Auning

Servitut nr. 1, 18.03.1938-906984-67, Dok om byggelinier mv

Omhandler byggelinje til Vestergade

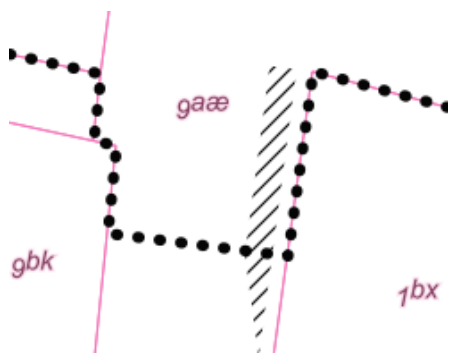
Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Servitut nr. 2, 13.11.1962-906927-67, Dok om adgangsbegrænsning mv

Omhandler begrænsninger i adgang til hovedlandevej Randers-Grenå.

Påtaleberettiget: Vejdirektoratet.

Servitut nr. 3, 16.11.1967-9585-67, Dok om landspildsvandledning, forbud mod bebyggelse, beplantning med dybtgående rødder m.v. nærmere end 2m fra ledning



Tinglyst spildevandsledning på matr. nr. 9aæ Auning By, Auning



gen uden kommunens samtykke. ret til reparation, eftersyn, Vedr 1C

Vedrører spildevandsledning på nuværende matr.nr. 9aa langs skel til matr.nr. 1bx i nord-syd-gående retning.

Friholdes 2 m på hver side af ledning.

Påtaleberettiget: Norddjurs Kommune.

- 11.2 Lokalplan nr. 168 Auning - erhvervsområde ved Vestergade, aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

## 12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Anlæg indenfor det vejbyggelinjepålagte areal, er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden.

## 13.0 Betingelser for udstykning og byggetilladelser

- 13.1 Tilladelse til udstykning eller ibrugtagning forudsætter forudgående etablering af anlæg omfattet af §5.5 (parkering), § 9.5 (træer) og § 9.9 (affald), samt evt. nødvendige anlæg til ophold for personale, til regnvandshåndtering og skybrudssikring samt til støjafskærmning jf. §9.8t.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

## 14.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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

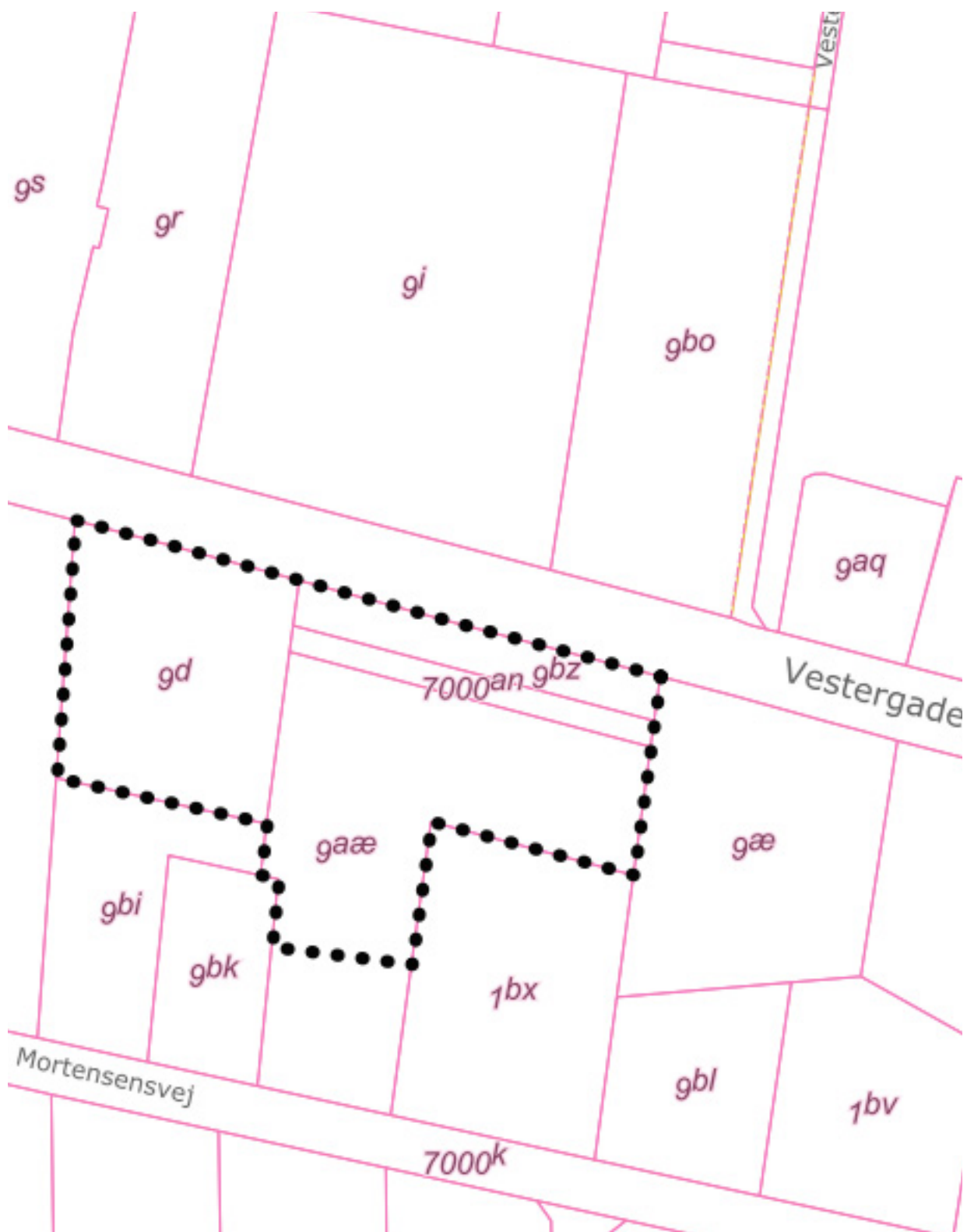
endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.

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.

### **15.0 Vedtagelsespåtegning**

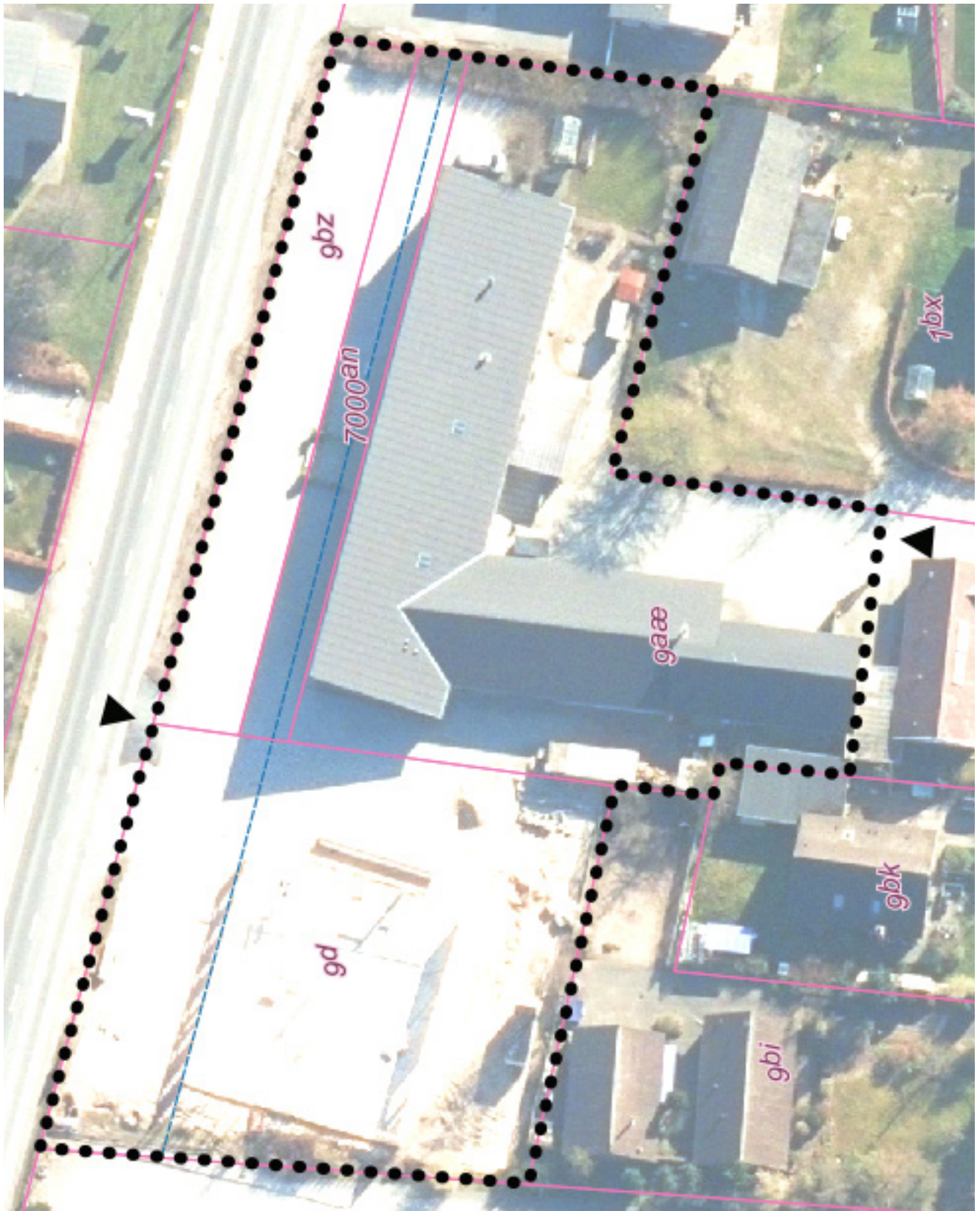
- 15.1 Forslag til lokalplan 108-707 centerområde ved Vestergade i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. xx 2021.



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

- Lokalplangrænse
- Matrikel

**Kortbilag 1**  
 Områdets afgrænsning  
 Mål 1:1500



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

- Lokalplangrænse
- Matrikel
- - - - Byggelinje, 18,5 m fra vejmidte inkl. passagetil-læg på 1 m
- ▲ Vejadgang

**Kortbilag 2**  
 Områdets udformning  
 Mål 1:750





