

Lokalplan 101-707

**Ændret anvendelse af tidligere
politistation,
Vestre Skovvej i Grenaa**

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen. Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Norrdjurs Kommune i samarbejde med TERRITORIUM,
som også har forestået fotografering og udarbejdelse af kort.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Luftfoto	4
Lokalplanens indhold	5
Landsplandirektiv	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	7
Drikkevandsinteresser -OSD	8
Støjforhold	8
Kommuneplan 2017 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	14
4.0 Udstykning	14
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	14
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	17
9.0 Støjforhold	17
10.0 Grundejerforening	18
11.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	18
12.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	18
13.0 Betingelser for ibrugtagning af bebyggelse	18
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	18
15.0 Vedtagelsespåtegning	19
16.0 Offentlig bekendtgørelse	19
Kortbilag 1, Matrikelkort	21
Kortbilag 2, Lokalplankort	22
Illustration, Eksempel på boligbebyggelse	23



Århusvej set mod nord.



Vestre Skovevejs tilslutning ved Århusvej. Den tidligere politistation er skjult bag beplantningen.



Vejadgang til lokalplanområdet fra Vestre Skovvej.



De sydlige del af den tidligere politistation fremstår i 2 etager.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Vestre Skovvej 1 i Grenaa er tidligere anvendt til politistation. Politistationen flyttede i 2017 til toldkammerbygningen på Nordhavnsvej. Ejendommen ønskes derfor med denne lokalplan at kunne omdannes til en anden anvendelse.

Lokalplanområdet er centralt beliggende i den sydøstlige del af Grenaa og grænser op til Århusvej mod vest, mens Ringvejen er beliggende knap 100 m nord for området.

Lokalplanområdet er mod syd og mod vest omgivet af ældre villaområder. Mod øst findes Grenaa tennisklub og idrætsanlæg. Umiddelbart nord for området i hjørnet mellem Århusvej og Ringvejen findes en fritliggende murermestervilla.

Eksisterende forhold

Områdets eksisterende bebyggelse er opført i 1987 i røde mursten og med saddeltag. Bebyggelsen består af kontorbebyggelse i 1-2 etager foruden kælder samt et garageanlæg. Bebyggelsen er udformet som nord-sydgående længebygninger, som er placeret parallelt omkring et lavere liggende gårdrum. Nord for garagebygningen findes en antennemast for mobiltelefoner.

Fra vest, som er bebyggelsens ankomstsider, fremstår den sydlige del af bebyggelsen i 2 etager og den nordlige bebyggelse i én etage. Mod det lavere liggende gårdrum fremstår kontorbebyggelsens kælder som parterre i niveau mod gårdrummet og garageanlægget langs områdets østlige afgræsning.

Kontorbebyggelsen udgør 3.468 m² inkl. kælder, mens garageanlægget udgør 301 m² svarende til en bebyggelsesprocent for ejendommen på ca. 29%.

Udover garageanlægget rummer lokalplanområdet et flisebelagt parkeringsareal med plads til ca. 36 parkeringspladser. Den resterende del af lokalplanområdet fremstår dels som åbne græsarealer og dels beplantet med buske og træer.

Lokalplanområdet har vejadgang fra Vestre Skovvej beliggende ca. 35 m syd for området. Der findes desuden fra øst en sekundær vejadgang til gårdrum og garageanlæg via den vejforbindelse, der betjener villaejendommen Århusvej 63 nord for området.

Herudover er der en stiforbindelse til området fra Århusvej.



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, ORTOFOTO © SDFE



Nedkørsel til bebyggelsens lavere liggende gårdrum.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan omdannes til en ny anvendelse i form af boliger, kontor-/serviceerhverv eller offentlige formål til eks. institution, undervisning som eksempelvis efterskole eller lignende.

Ejendommen vil formentligt kunne tages i brug til erhverv eller visse offentlige formål efter en begrænset ombygning af den eksisterende bebyggelse, mens en anvendelse til boliger vil kræve en mere omfattende transformation af både bygninger og de tilgrænsende udearealer.

Ved en omdannelse til boliger forventes der at kunne etableres ca. 18-20 tæt-lave boliger (lodret boligskel) à ca. 110-120 m² eller ca. 35 lejligheder (vandret boligskel) à 60-70 m².



Garageanlæg i gårdrum.

Alt efter den konkrete anvendelse fastsætter lokalplanen forskellige krav til parkering, friarealer, håndtering af trafikstøj mm. Uanset anvendelse forventes en genanvendelse og ombygning af den eksisterende bebyggelse.

Ved en anvendelse til boliger skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 20% af grundarealet. Ved en anvendelse til institution eller lign. skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 15% af grundarealet.

Det mindre krav til opholdsareal ved en anvendelse til institution og lign. begrundes med en forventet øget anvendelse af de omfangsrige rekreative idrætsfaciliter beliggende umiddelbart øst for området.



Bebyggelsens nuværende indgangsparti er beliggende i hjørnet mellem de 2 bygningsvoluminer.

Udstykning

Ved en anvendelse af ejendommen til boliger giver lokalplanen mulighed for, at de enkelte boliger kan udstykkes som sokkelgrunde.

Bebyggelse

Der kan i området opføres bebyggelse i op til 2½ etage med en bygningshøjde på 9 m. Ny bebyggelse skal opføres inden for et byggefelt udlagt omkring den eksisterende bebyggelse som vist på kortbilag 2.

Veje

Området vejbetjenes af Vestre Skovvej. Lokalplanen fastholder eksisterende vejadgang.



Eksisterende stiadgang fra Århusvej.

Ved en anvendelse af område til institution eller lign. giver lokalplanen mulighed for etablering af én fritliggende bolig nord for den eksisterende bebyggelse. Til denne bolig kan der etableres særskilt vejadgang som vist med særlig signatur på kortbilag 2.

Fællesarealer

Ejendommens ubebyggede arealer, som ikke anvendes til vej og parkering, skal fortsat fungere som grønne fællesarealer for den samlede bebyggelse.



Den flisebelagte parkeringsplads set mod Vestre Skovvej er omgivet af beplantning.

Ved en anvendelse til boliger kan arealerne nærmest bebyggelsen anlægges som private haver i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med de grønne fællesarealer så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede.

Beplantning

Der fastlægges bestemmelser for beplantning i lokalplanområdet, således at området fastholder sin grønne karakter.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km. Området er beliggende i et fuldt udbygget bymæssigt område omgivet af beplantning og blandet bebyggelse i varierende højder. Området er ikke synligt fra kysten, hvilket nærværende planlægning ikke ændrer på.



Længere mod øst ad Vestre Skovvej findes en vejadgang til villaen Århusvej 63, som er beliggende nord for lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 område er fuglebeskyttelsesområdet N245, Aalborg bugt, østlige del, som er beliggende ca. 12 km nord for lokalplanområdet.

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 arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Herudover gælder det, at træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af 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.



Villaen Århusvej 63 set mod sydøst fra Århusvej.

Jordforureningsloven

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

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

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

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Planlægningen for området vurderes ikke at medføre øget risiko for forurening af grundvandet.

Støjforhold

Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Århusvej.

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

En støjundersøgelse af området viser, at der kan være støjniveauer på op til 60 dB på facaden mod vest.

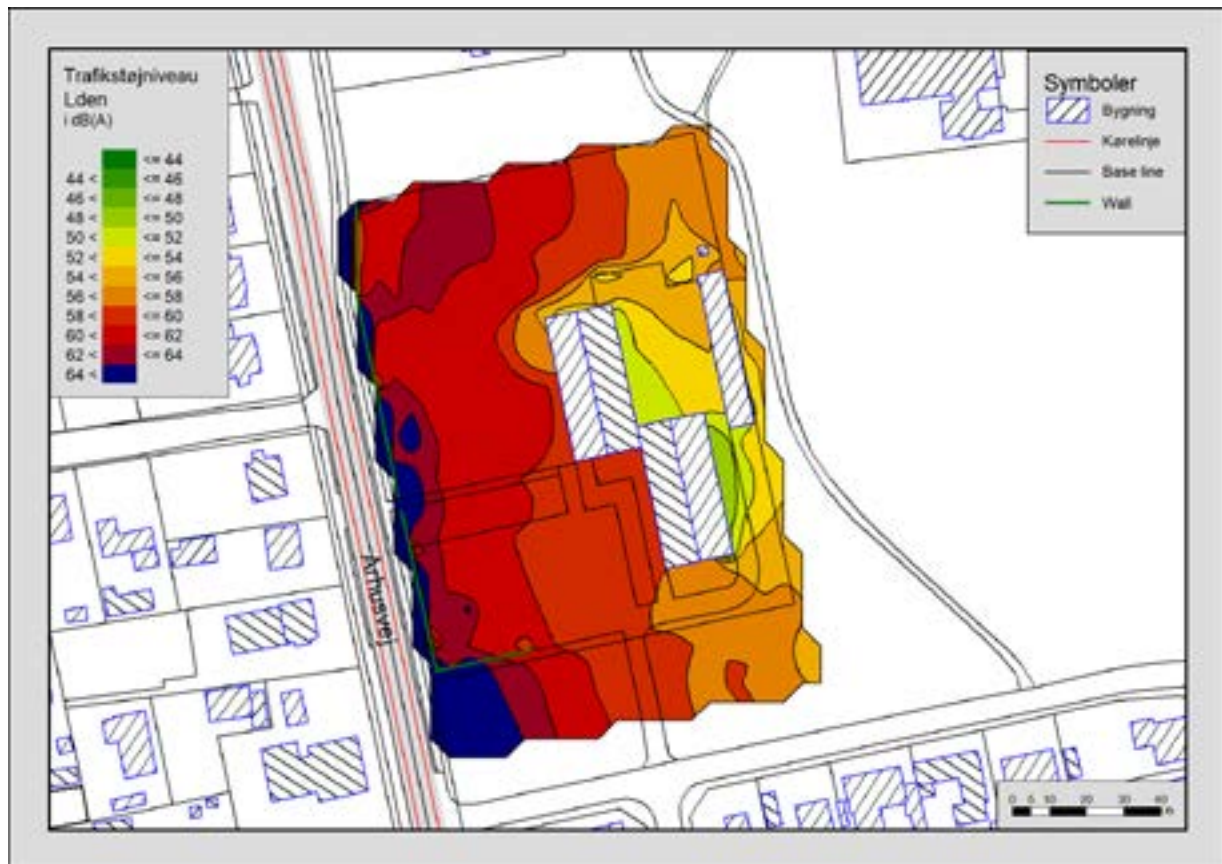
Hvis der ca. 2 meter fra skel mod vest placeres en 2,5 meter høj støjskærm vurderes de maksimale facadeniveauer at falde til ca. 58 dB Lden på den nordvestlige bygning og til 59 dB Lden på den sydligste bygning på 1.sal og 58 dB Lden i stueetagen. Opsætning af en støjskærm vurderes også at medføre, at de vestvendte arealer i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen ikke vil være støjbelastede.

På modstående side kan ses støjudbredelsen ved etablering af en 2,5 m skærm langs skel ud fra 2 forskellige beregningsmodeller. Den øverste beregningsmodel vil typisk benyttes ved en anvendelse til institution eller lignende anvendelse, mens den nederste model typisk vil benyttes ved en anvendelse til boliger.

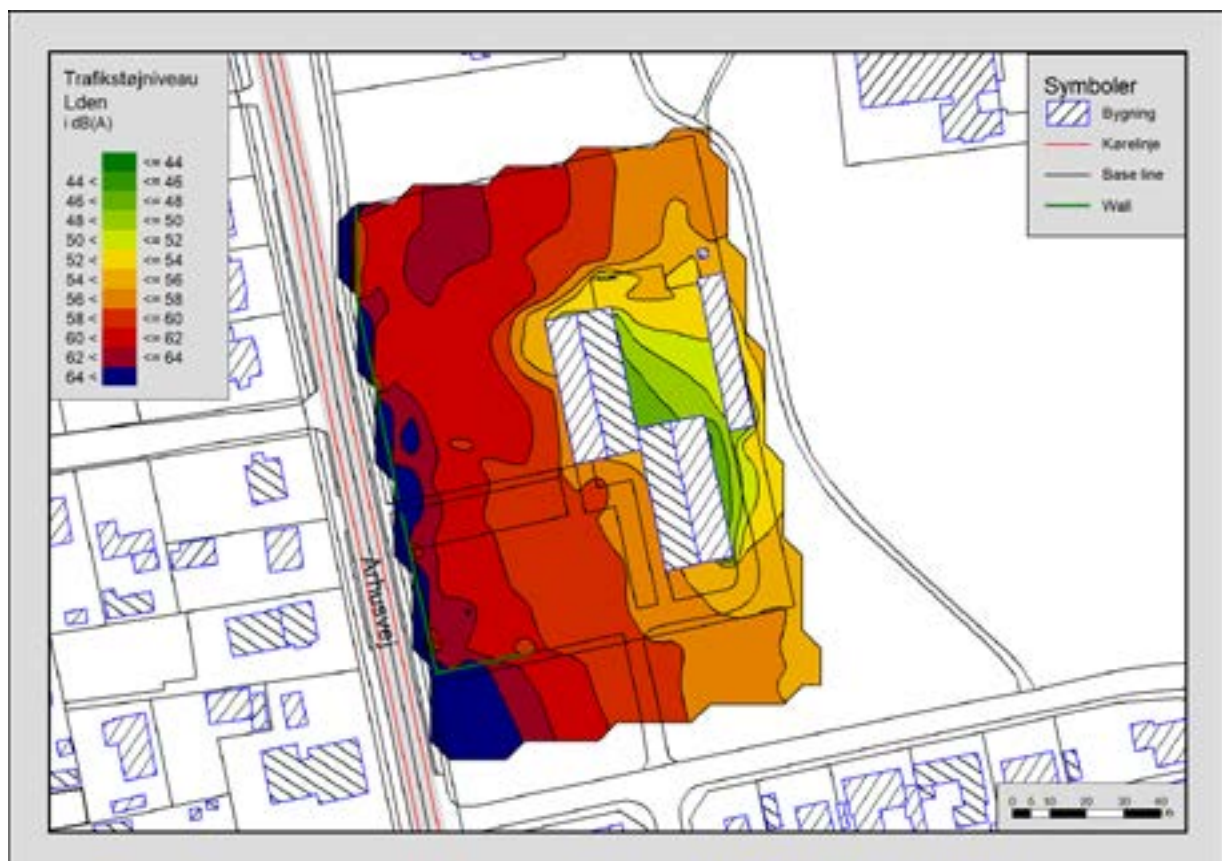
Begge modeller viser, at arealerne i den østlige del af område ved etablering af en støjskærm overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for støjfølsomme anvendelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om placering af en støjskærm samt bestemmelser for indendørs støjniveau ved en ændret anvendelse til eksempelvis boliger eller anden støjfølsom anvendelse.

2,5 meter høj skærm med reflekterende bygninger



2,5 meter høj skærm med absorberende bygninger





Lokalplanens afgrænsning er vist på rammekortet med prikker.

Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 4D3 i Kommuneplanens hovedstruktur som vist på nedenstående kortudsnit.

Området er udlagt til offentlige formål i form af politistation og fastlægger at bebyggelse må opføres i maks 2,5 etager/9 m højde og bebyggelsesprocenten ikke må overstige 40.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med anvendelsen fastlagt i kommuneplanramme og lokalplanen ledsages derfor af et kommuneplantillæg, som ændrer rammeområde 4D3 til et nyt rammeområde 4B14 til boligformål.

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes følgende rammer i kommuneplanen:

- 4E1: Århusvej
- 4B6: Fuglevænget
- 4D4: Stadion Allé, Grenaa Idrætscenter
- 4B4: Skovkvarteret
- 4B3: Rådmandsvej, Sønderled

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området.

Der findes en gældende lokalplan nr. 6 fra 1978, som udlægger området med en anvendelse til politistation. Den gældende lokalplan omfatter et større område end nærværende lokalplan som det ses af kortudsnittet på næste side.

Idet indholdet af den gældende lokalplan nr. 6 er utidsvarende aflyses denne i sin helhed ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.



Kort over eksisterende lokalplaner i området ved nærværende lokalplans udarbejdelse. Denne lokalplanens afgrænsning er vist med prikker.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Vandcenter Djurs.

Varme

Området er omfattet af varmeplanen og forsynes fra Grenaa Varmeværk.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

I forbindelse klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand, vandløb, havvand 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. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.



Kort, der viser effekten af nedbør svarende til en 100 års hændelse.

Lokalplanområdet er påvirket af regnvand ved skybrud, hvor regnvand vil samle sig i de lave områder særligt i gårdrummet og på parkeringspladsen.

For at undgå skade og oversvømmelse af bygninger skal der særligt i gårdrummet tænkes i løsninger, der leder regnvandet væk og fremmer nedsivning. Som eksempel kan der foretages opbrydning af belægningen, etablering af render, regnbvede og/eller anden beplantning.

Områdets nuværende befæstelsesgrad er vurderet til ca.38 %. Lokalplanen stiller krav om befæstelsesgraden for området ikke må overstige 50% med henblik på sikre mulighed for nedsivning. En evt. udvidelse af parkeringsarealet som vist på illustrationsplanen kan udføres med permeabel belægning.

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.

Norrdjurs 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.



Kort, der viser effekten af nedbør svarende til en 20 års hændelse.

Norrdjurs 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 101-707 Ændret anvendelse af tidligere politistation, Vestre Skovvej i Grenaa.

Områdets størrelse er ca. 13.279 m².

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 for den tidligere politistation kan omdannes til enten boligformål, kontor/serviceerhverv eller offentlige formål,
- 1.2 at fastholde områdets grønne karakter,
- 1.3 at området vejbetjenes fra Vestre Skovvej samt
- 1.4 at sikre mulighed for anlæg vedr. klimatilpasning og regnvandshåndtering

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 64iv samt del af matr.nr. 64a, Grenaa Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes enten til:
 - boligformål i form af sammenbyggede rækkehuse med lodrette boligskele, lejligheder med vandret lejlighedskele, bofællesskaber eller en kombination heraf eller
 - kontor/serviceerhverv i form af administration, liberale erhverv, møde og kursusvirksomhed, hotel/overnatningsfaciliteter, restaurant, samt lager i tilknytning til nævnte erhversanvendelser eller
 - offentlige formål i form af kollektive anlæg og institutioner herunder undervisning, dag- og døgninstitutioner, sundhedshus, lægehus, klinik samt lignende servicefunktioner.
- 3.2 Der må ikke etableres detailhandel.
- 3.3 Der må i tilknytning til en anvendelse af området som institution/skole opføres én fritliggende bolig (rektorbolig mv.).

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.
- 4.2 Ved anvendelse til tæt-lave boliger må der foretages udstykning uden en minimumsstørrelse på den enkelte grund således, at grunden ikke er større end den enkelte boligs sokkelplade.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes af Vestre Skovvej. Vejareal er udlagt i 10 m bredde som vist på kortbilag 2.

Ved etablering af en fritliggende bolig nord for den eksisterende bebyggelse, må der etableres vejadgang som vist med særlig signatur på kortbilag 2 alene til den fritliggende bolig.

Parkering

- 5.2 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2 med en afstand til skel på min. 2 m.

Ved anvendelse til boliger skal anlægges:
Minimum 1½ parkeringsplads pr. tæt-lav bolig
Minimum 1 parkeringsplads pr. etagebolig

Ved anvendelse til erhverv skal anlægges:
1 parkeringsplads pr. 25 m² restaurationsareal
1 parkeringsplads pr. 50 m² kontorareal
1 parkeringsplads pr. 100 m² lagerareal

Der skal herudover anlægges handicapparkering for både store og mindre køretøjer efter gældende retningslinjer.

Ved anden anvendelse end de ovenstående skal krav til parkering fastlægges i samarbejde med Norddjurs Kommune ud fra en dokumentation af det faktiske parkeringsbehov på ejendommen.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 40 %.
- 6.2 Bygninger må maks. opføres i 2½ etage.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 9 m målt fra et fastsat niveauplan i henhold til bygningsreglementets regler. Skorstene er ikke omfattet af højdebegrænsningen.
Se også § 8.8.

- 6.4 Ny bebyggelse må opføres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse i form af fritliggende boliger må maks. udgøre én bolig.

Mindre skure, overdækninger, drivhuse mv. må opføres uden for byggefeltet og må samlet have et omfang på maks. 200 m².

På parkeringsareal jf. § 5.2 må der herudover etableres overdækket parkering i form af carporte.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten. Delpartier og mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer f.eks. træ, metal, sten eller begrønnes med beplantning.

Facader på fritliggende bolig samt mindre, sekundære bygninger som skure, carporte og drivhuse kan udføres i andre materialer såfremt de harmonerer med de primære bygningers arkitektoniske udtryk.

- 7.2 Tage må udføres med tagpap, zink, stålplader, tegl eller som levende grønne tage med f.eks. sedumbeplantning.
- 7.3 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder eks. glaserede tagsten.
- 7.4 Solceller og solfangere på tagflader skal placeres, så de følger tages hældning og må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen.
- 7.5 Støttemure skal opføres i samme materiale som husets facader, i beton eller afskærms af hækbeplantning.
- 7.6 Vinduer i synlige tagflader skal placeres regelmæssigt og den samlede længde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- 7.7 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier og parkering, skal fremstå med beplantning af græsser, træer og buske af eksisterende hjemmehørende arter, så områdets grønne karakter fastholdes.

Græsarealer kan henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer. Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen.

Der kan udlægges fælles nyttehaver i området.

- 8.2 Befæstelsesgraden for området under ét må ikke overstige 50%.

Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand som del af de beplantede, ubebyggede arealer f.eks. regnbede.

- 8.3 Ved anvendelse til boligformål skal der indrettes uden-dørs opholdsarealer svarende til mindst 20% af grund-arealet.

Ved en anvendelse til institution eller lign. skal der indrettes udendørs opholdsareal svarende til mindst 15% af grundarealet.

Ved boligformål må maks. 2/3 af opholdsarealet etableres som private haver eller altaner i tilknytning de enkelte boliger i princippet som vist på illustrationsplanen, mens de øvrige arealer skal etableres som fælles arealer for den samlede bebyggelse.

De fælles opholdsarealer skal indrettes (eks. med borde/bænke, legeredskaber, belysning mv.) og beplantes, så de har en rekreativ karakter.

- 8.4 Parkeringsarealer må anlægges med permeabel belægning eks. som armeret græs og skal omgives af levende hegn evt. suppleret med opstammede træer.
- 8.5 Hegn i naboskel skal udføres som fast hegn, som klippet hæk eller naturhegn.
Evt. trådhegn skal sjules i beplantning.
- 8.6 Højden på fast hegn mod naboer må ikke overstige 1,8 m.
- 8.7 Der må i en afstand på 2 m fra skel etableres støjskærm til afskærmning af trafikstøj fra Århusvej i princippet som vist på kortbilag 2. Se også § 12.1.
- Støjskærm må gives en højde på maks. 2,5 m og skal omgives af sammenhængende beplantning i form af buske/hække eller begrønnes med klatreplanter.
- 8.8 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 5,0 meter uden godkendelse fra kommunen. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer udover +/- 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.
- 8.9 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 (maks. ½ år).

- 8.10 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbil-anhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.11 Der skal i området reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

9.0 Støjforhold

- 9.1 Ved anvendelse til boligformål eller tilsvarende støjfølsom anvendelse:
Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i boliger ikke overstiger 33 dB målt med lukkede vinduer og døre.

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i sove- og opholdsrum med ensidig facade mod Århusvej ikke overstiger 46 dB med åbent vindue.

Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafik påfører udendørs opholdsarealer jf. § 8.3 ikke overstiger 58 dB på døgnbasis.

- 9.2 Ved anvendelse til støjfølsom erhverv eller tilsvarende støjfølsom anvendelse:
Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau fra vejtrafikstøj i kontorer og lokaler til lignende støjfølsom erhverv ikke overstiger 38 dB målt med lukkede vinduer og døre.
- 9.3 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomhederne ikke påfører boliger i det omkringliggende område et støjniveau, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

10.0 Grundejerforening

- 10.1 Der skal på grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det 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 områdets veje, stier, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.
- 10.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 10.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

11.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 11.1 Overfladevand skal håndteres på egen grund via nedslivning og/eller fordampning via faskiner, lavninger, regnbæde, render eller bassinanlæg. Se også § 8.2
- 11.2 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 11.3 Området varmforsynes fra Grenaa Varmeværk.
- 11.4 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 11.5 Området vandforsynes fra Vandcenter Djurs.
- 11.6 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning men en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

Belysning af skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

12.0 Servitutter

Note til §12.1

Den i 1937 tinglyste servitut omhandler en byggelinje på 10 m fra Århusvejs vejmidte.

Byggelinjen er vurderet at række ca. 1,2 m ind over lokalplanområdets afgrænsning mod Århusvej.

- 12.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Servitutoversigt matr.nr. 64iv, Grenaa Markjorder:

23.02.1937 Dok om byggelinier mv

28.07.1961 Dok om adgangs begrænsning mv vedr. 64A

14.12.1961 Dok om hegn, hegnsmur mv, bebyggelse beplantning mv

14.12.1961 Dok om oversigt mv

01.07.1993 Dok om tilslutningspligt til Grenå Varmeværk

- 12.2 Med vedtagelse af nærværende lokalplan 101-707 aflyses den gældende lokalplan nr. 6 fra 1078 i sin helhed.

13.0 Betingelser for ibrugtagen af bebyggelse

- 13.1 Bebyggelse må ikke tages i brug før
- der er etableret parkering jf. § 5.2,
 - der er etableret fælles opholdsarealer jf. § 8.3,
 - der er etableret affaldshåndtering jf. § 8.11,
 - det er påvist at støjkrav jf. § 9 overholdes.

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.

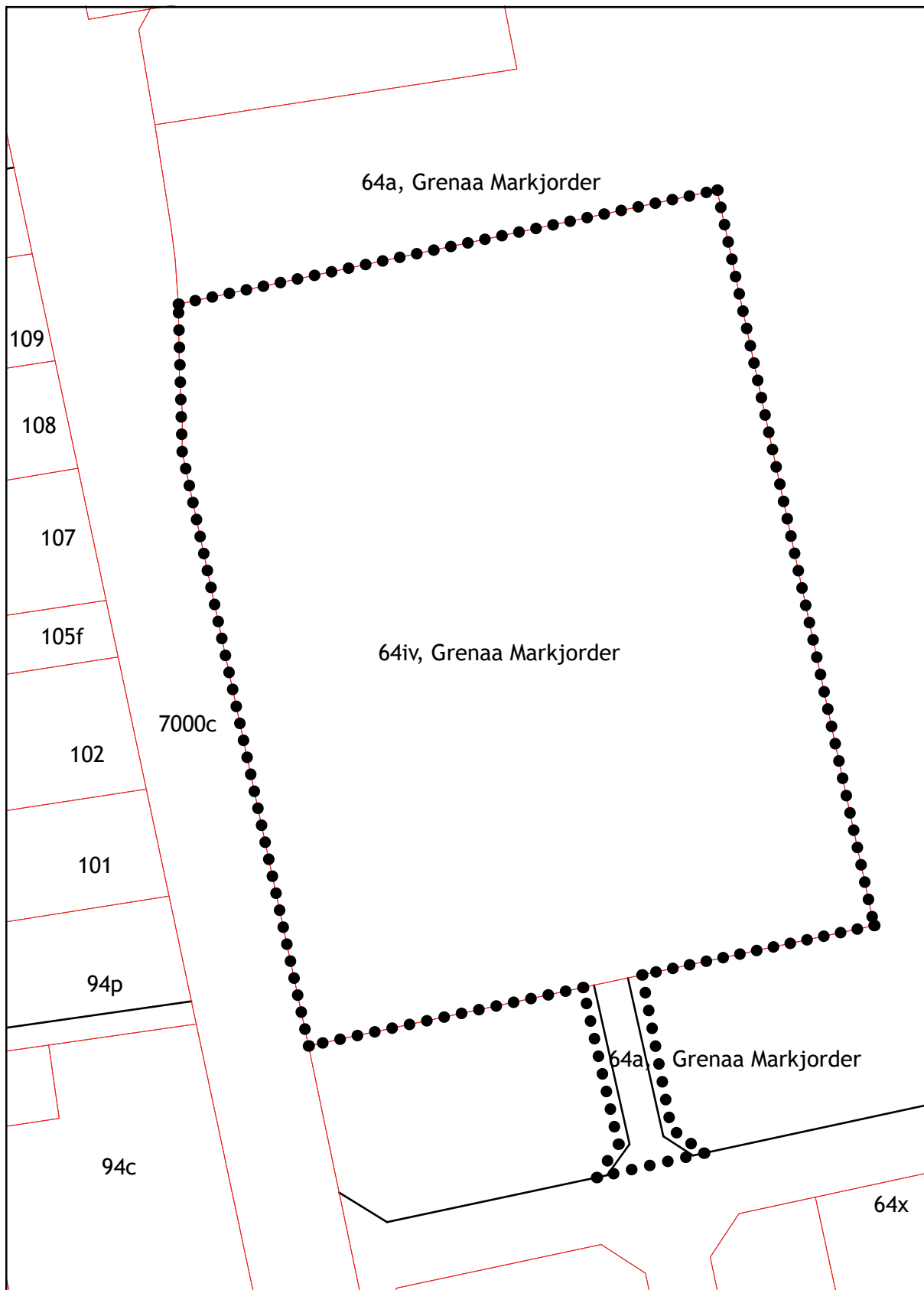
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Forslag til lokalplan 101-707 Ændret anvendelse af tidligere politistation Vestre Skovvej i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 19. januar 2021.
- 15.2 Lokalplan 101-707 Ændret anvendelse af tidligere politistation Vestre Skovvej i Grenaa er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den **XX. XX 2021**.


16.0 Offentlig bekendtgørelse

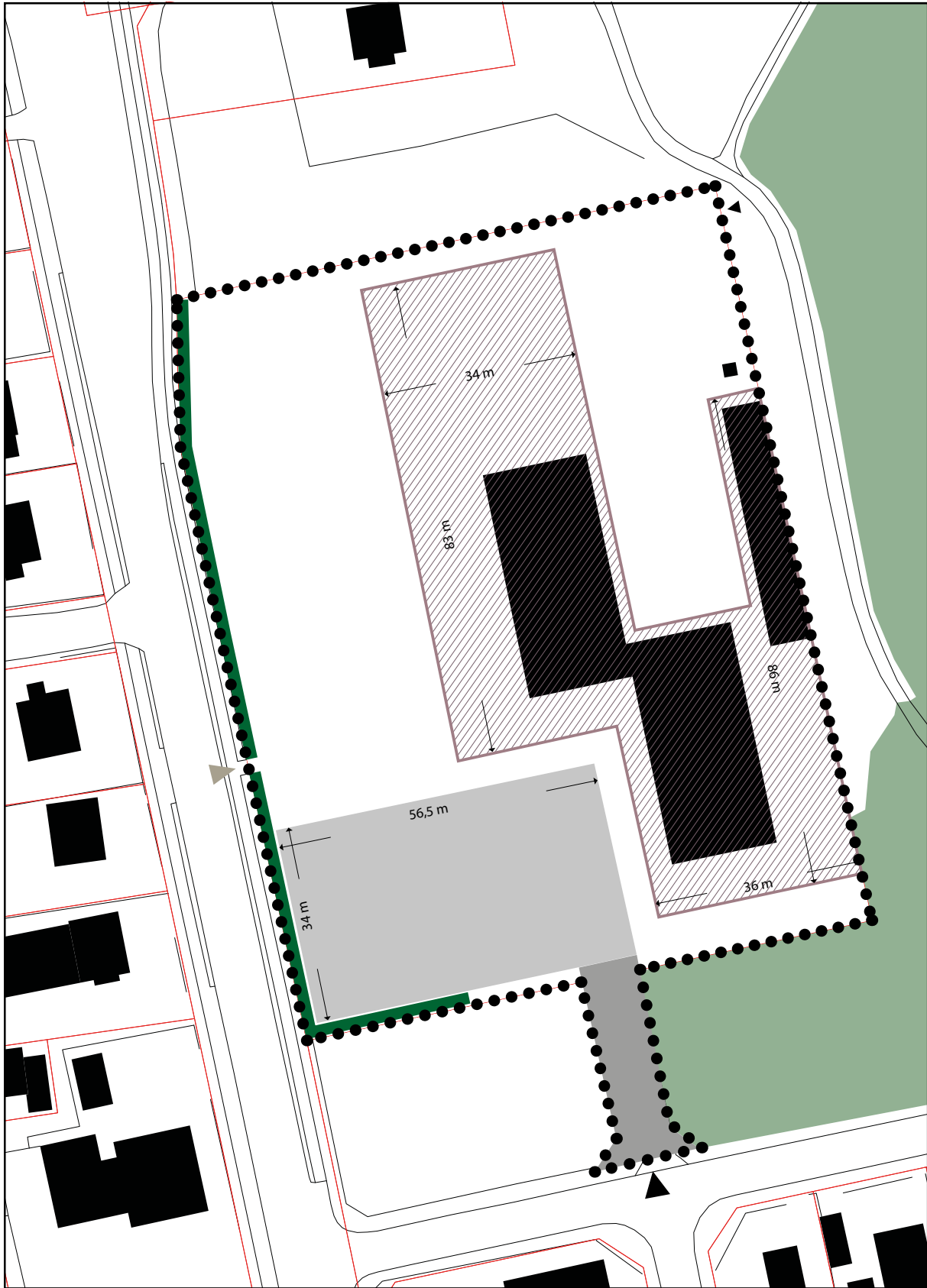
- 16.1 Lokalplan 101-707 Ændret anvendelse af tidligere politistation Vestre Skovvej i Grenaa er offentligt bekendtgjort **XX.XXXX 2021**.



●●●●● Lokalplangrænse
 — Matrikel

Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:1.000






- Lokalplangrænse
- Matrikel
- Eksist. bebyggelse
- Eksist. mast (mobiltelefoni)
- ▨ Byggefelt

- ▶ Vejadgang
- ▶ Stiadgang
- Vejareal
- Parkering
- Støjskærm
- ▶ Evt. vejadgang (én bolig)

Kortbilag 2
 Områdets udformning
 Mål 1:1.00



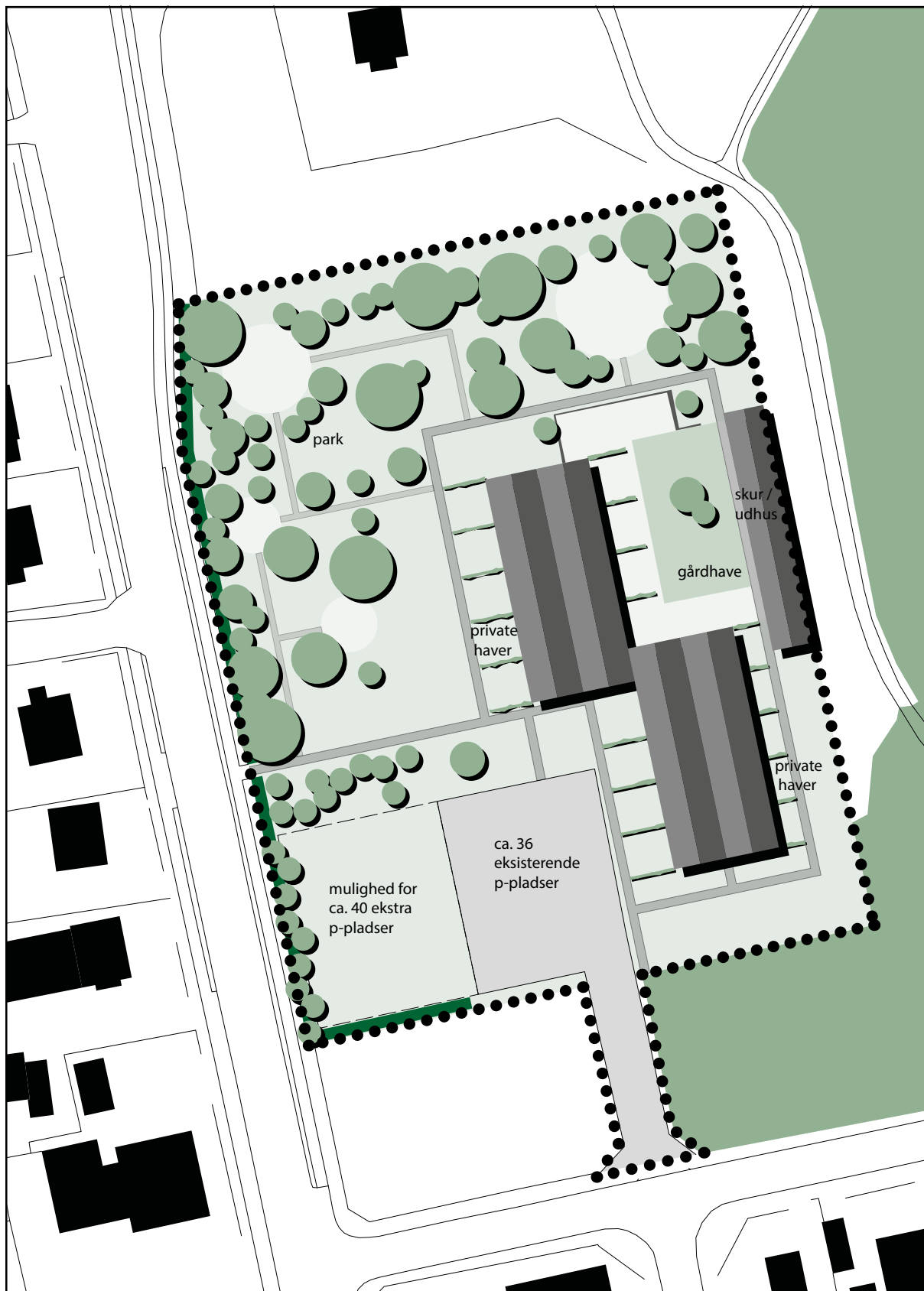


Illustration
Eksempel på
boligbebyggelse
Mål 1:1.000

