

Forslag til Lokalplan 131-707

**Boligområde ved Kirkevej i
Auning**

LÆSEVEJLEDNING

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

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

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

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

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

Lokalplanen er udarbejdet af:
landinspektørfirmaet Kjær i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Lokalplanområdet (eksisterende forhold)	4
Luftfoto 2023	5
Lokalplanens indhold (fremtidige forhold)	6
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	8
Naturbeskyttelsesloven	8
Habitatdirektivet	8
Bygningsfredningsloven	8
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	8
Støjforhold	9
Drikkevandsinteresser -OSD	9
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	11
Teknisk forsyning	11
Klimatilpasning	11
Miljøvurdering	12
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	13
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
3.0 Områdets anvendelse	13
4.0 Udstykning	13
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	14
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	15
9.0 Grundejerforening	16
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	17
11.0 Servitutter	17
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	17
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	17
14.0 Vedtagelsespåtegning	18
15.0 Offentlig bekendtgørelse	18
Kortbilag 1	19
Kortbilag 2	20
Kortbilag 3	21
Illustrationer	22



Lokalplanområdet set fra vest



Lokalplanområdet set fra øst



Den eksisterende bebyggelse set fra øst.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning og plantlægning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen sker ud fra et ønske fra en privat bygherre, som ønsker at udvikle området ved Kirkevej. På Kirkevej i Auning ligger i dag et areal på 3.560 m² med Skovlunden, Molshuse og Moselunden som tilstødende områder. Det vil være en naturlig udvikling af området at anvende arealet til et nyt boligområde, som sammen med det ubebyggede område syd for Kirkevej, skal indgå i en helhed, med de førnævnte naboområder.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at sikre lokalplanområdet bebygges i harmoni med de omkringliggende områder, som udgøres af primært tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, således der opnås en bedre helhed i området end i dag, hvor der henligger et stort ubebygget område imellem Skovlunden, Molshuse og Moselunden.

Lokalplanområdet (eksisterende forhold)

Områdets størrelse og afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på 3.560 m².

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone omgrænset af byzone på alle sider.

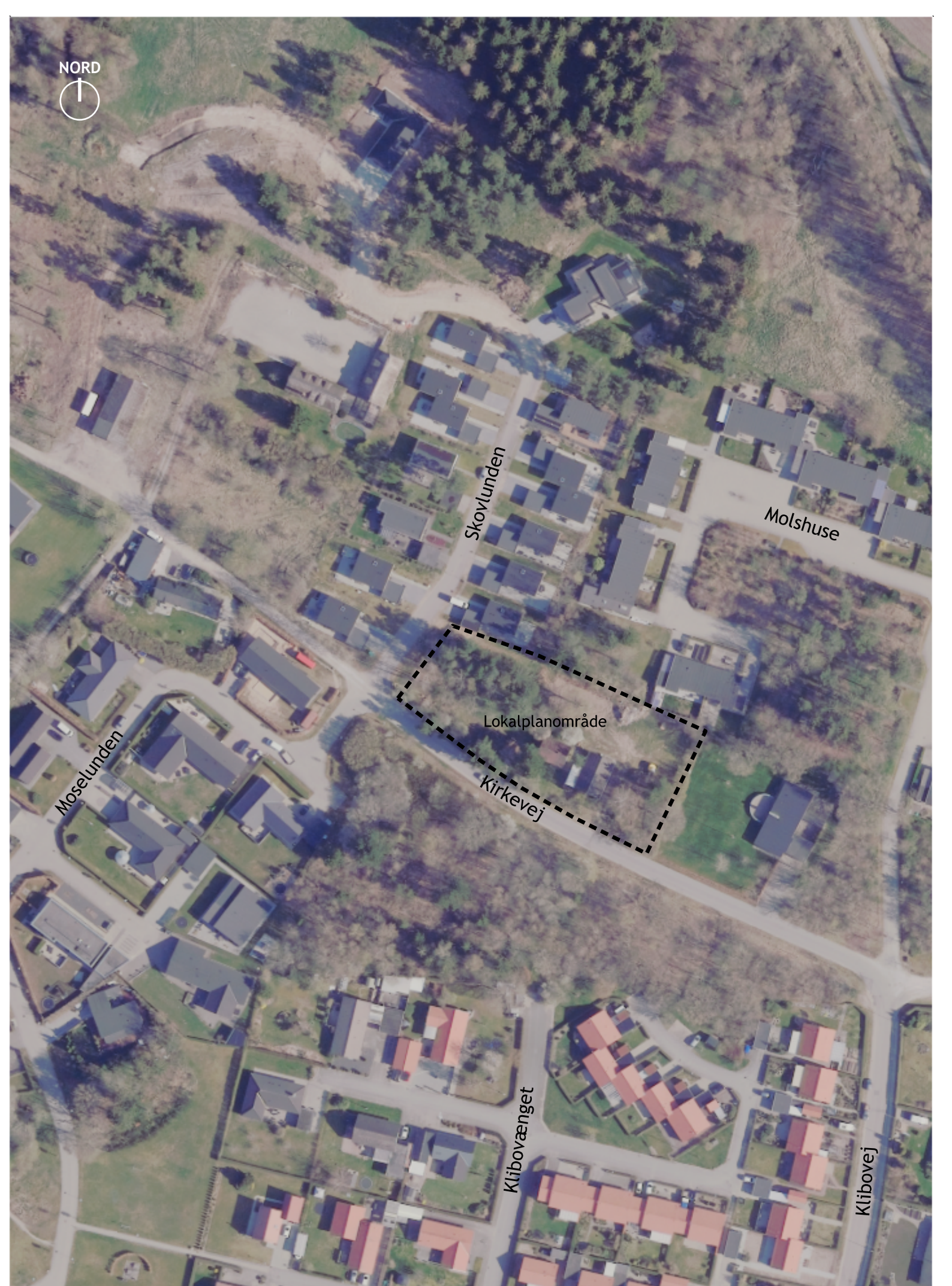
Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet er i dag ryddet for alt bevoksning og fremstår som en stor grund med et enkelt enfamiliehus som har gennemgået en større renovering. Før rydningen var store dele af grunden ufremkommelig med varieret bevoksning og træer og uden sammenhæng med de omkringliggende områder.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes i dag fra Kirkevej. Der er placeret et kryds sydvest for lokalplanområdet, hvor Skovlunden, Moselunden og Kirkevej mødes. Der er ingen stiftforbindelser i lokalplanområdet eller øvrige stiftforbindelser i området, som støder op til lokalplanområdet.

NORD



Skovlunden

Molshuse

Lokalplanområde

Kirkevej

Moselunden

Klিবovænget

Klিবovej

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er på grunden et enfamiliehus og ingen øvrig bebyggelse.

Natur og landskab

Området er overvejende fladt og ubevokset areal omkring det eksisterende enfamiliehus og øst for dette er græsarealer. Der er i lokalplanområdet enkelte større træer placeret ved skel mod naboer. Langs lokalplanens vestlige og sydlige grænse er der vej og ingen bevoksning. Den nordlige og østlige grænse består af delvist fasthegn og levende hegn i form af løv- og fyrtræer.

Lokalplanens indhold (fremtidige forhold)

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger i en tæt-lav struktur af f.eks. dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse mv. og/eller fritliggende enfamiliehuse i en åben-lav struktur, for at tilpasse sig de øvrige områder, som også består af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet vil fremstå som en naturlig fortsættelse/huludfyldning af den omkringliggende bebyggelse med tilknytning til byen og de eksisterende boligkvarterer. Syd for lokalplanområdet er der i skrivende stund 12 rækkehuse under opførelse. Disse huse opføres af samme bygherre og vil derfor få en naturlig sammenhæng med nærværende lokalplanområde i byggestil.

Anvendes en del af området til tæt-lav boligbebyggelse sikres der grønne fælles opholdsarealer. Dette sker ved at udlægge mest muligt græsareal, evt. med frugttræer og buske, som skal indbyde til ophold i området udlagt til tæt-lav boligbebyggelse. Ligeledes kan veje, stier og parkeringsarealer etableres som græsarmring, belægning og lignende. Hvis disse arealer belægges, kan parkeringsarealer og veje omgives af f.eks. opstammede træer, blomstereng eller græsareal for at give området en grøn karakter.

Anvendes en del af området til tæt-lav boligbebyggelse fastlægger lokalplanen en samlet områdedisponering for dette område i forhold til vej- og stiforhold, principper for bebyggelsens beliggenhed og retningslinjer for friarealernes karakter.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye grunde til enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber eller lignende, varierende i størrelse fra 200 m² til ca. 700 m².

Bebyggelse

I lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse i 1 etage, med uudnyttelig tagetage, og med en maksimal højde på 8,50 m, således at der sikres en sammenhængen med det øvrige område, syd for Kirkevej og Molshuse, hvor der også er bebygget i 1 etage.

Anvendes en del af arealet til tæt-lav boligbebyggelse kan der opføres skure i tilknytning til bebyggelsen indenfor de ”private” haver jf. kortbilag 3 efter det til enhver tid gældende

bygningsreglement. Områder for fælles opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse for at sikre pladsen til ophold og sammenhængen med de øvrige områder, dog kan der såfremt der etableres anlæg til fælles renovation opføres afskærmning/overdækning af dette.

I områder med åben-lav boligbebyggelse kan der opføres garager, carporte, drivhuse og skure efter det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Oplevelsen af bebyggelsens ydre fremtræden skal harmonere med den øvrige bebyggelse i området. Syd for lokalplanområdet er der 12 rækkehuse under opførelse i tegl, lige såvel som Skovlunden og Moselunden også udgøres af bebyggelse opført i teglsten. Farvevalg skal ligeledes harmonere med disse områder for at skabe en sammenhæng med de øvrige områder.

Tagkonstruktionen for området kan både være traditionelle symmetriske saddeltag, men også ensidig taghældning, fladt tag og lignende. Dette gøres for at muliggøre byggeri, der tilgodeser en mere nutidig byggetradition. Dog må der ikke anvendes materialer til tag som overstiger glanstal 10 og der må ikke anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.

Veje

Området vejbetjenes fra den private fælles vej Kirkevej samt den nye boligvej, hvis en del af området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med vejanlægget såsom render, lunker, faskiner og regnvandsbede. Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse. Anvendes en del af arealet til tæt-lav boligbebyggelse skal der udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig samt en handicap parkeringsplads, i princippet som vist på kortbilag 3.

Fælles opholdsarealer

Anvendes en del af arealet til tæt-lav boligbebyggelse udlægges fælles opholdsarealer omkring boligerne og evt. i direkte forbindelse med boligerne således, at fællesarealerne kan erstatte og/eller supplere de private haver. Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til minimum 10% af arealet der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i de fælles opholdsarealer såsom eks. render, lunker, faskiner og regnvandsbede. Ligeledes kan der i de fælles opholdsareal etableres anlæg til fælles renovation.

Beplantning

Anvendes en del af arealet til tæt-lav boligbebyggelse fastlægges bestemmelser for beplantning i området, således at området tilpasses omgivelserne. Fælles opholdsarealer i områderne for tæt-lav boligbebyggelse skal fremstå som græsarealer/blomsterenge beplantet med f.eks. frugttræer eller buske.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning / planlægning

Naturbeskyttelsesloven

§3 Beskyttet natur

Nærmeste naturområder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, ligger mellem 160 og 240 meter hhv. SV, NV og Nord for lokalplanområdet.

Der er tale om våde/fugtige områder, som mose- og sø-områder, der alle ligger lavere i landskabet end lokalplanområdet. Det vurderes, at en påvirkningsfaktor vil primært være ændrede hydrologiske forhold samt tilførsel af miljøkritiske stoffer (næring og miljøgifte).

Det vurderes, at etablering af boliger på lokalplanområdet ikke vil påvirke § 3-beskyttede naturtyper.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N47/H43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov. Udpegningsgrundlaget er skovnatur og naturtyper knyttet til højmoser. Afstanden dertil er mere end 5 km. Norddjurs Kommune vurderer, at lokalplanens anvendelse som bolig ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

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.

Indenfor lokalplanområdet ligger et fritliggende enfamiliehus opført i 1981.

Museumsloven

Museum Østjylland vil gerne informeres omkring jordarbejdes start, så vi har mulighed for at besigtige afrømningen ved byggeomdning. Gerne i god tid (14 dage) inden arbejdet starter.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet dukker hidtil uregistrerede fortidsminder op af jorden i form af f.eks. potteskår, samlinger af sten, pletter af trækul eller redskaber af flint skal arkæologerne på Museum Østjylland straks kontaktes på telefon 8712 2600, da fortidsmindet er beskyttet af museumslovens § 27 stk. 2.

Jordforureningsloven

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

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.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder.

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.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med drikkevands interesser (OD).

Kommuneplan 2021 for Norrdjurs Kommune

På grund af sin udpegning som hovedby tildeles Auning særlige muligheder for at udvikle sig befolknings-, erhvervs- og servicemæssigt, og på den baggrund at fastholde handelscentret. Auning er tildelt mulighed for nye attraktive boligområder tæt ved rekreative arealer, ligesom der er sikret mulighed for at tilføre nye boliger centralt i byen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Norrdjurs kommuneplan 2021, og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning 1B.18, der udlægger arealet til boligbebyggelse.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er omfattet af økologiske forbindelser. Lokalplanområdet ligger i udkanten af et stort område i udpegningen. Det vurderes, at udpegningens funktionalitet ikke vil blive påvirket som følge af lokalplanen.

Områder med specifik geologisk bevaringsværdi

Planområdet er beliggende indenfor udpegning af områder med specifik geologisk bevaringsværdi af national betydning: "Kolindsund". Området med specifik geologisk bevaringsværdi, der omfatter hele Kolindsund dalsystem, strækker sig fra Grenå i øst til Randers Fjord i vest. Området er af stor forskningsmæssig værdi for såvel studier af dalens geologiske udvikling i den sene del af istiden og den arkæologiske udvikling i tiden herefter. Området indeholder særligt mange velbevarede levn fra tidlige bosættelser i jægerstenalderen, bondestenalderen samt fortidsminder fra bronzealderen. I kommuneplan 2021 er der blandt andet den retningslinje, at byggeri og anlægsarbejder, beplantning mv., som kan sløre

landskabets dannelsesformer, så vidt muligt skal undgås i områder med geologiske bevaringsværdier. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de geologiske værdier.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1B.18 i Kommuneplanens hovedstruktur.

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

Plannummer: 1B.18: Boligområde ved Moselunden i Auning

Anvendelse generelt: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: Ikke angivet

Max. antal etager: 2

Områdets anvendelse: Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, samt bebyggelse til institutioner, varmecentral, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning, eller andre erhvervstyper uden genevirkninger for omgivelserne.

Opholdsaler: Mindst 10% af arealet for åben-lav udlægges til fællesfriareal, og mindst 15% for tæt-lav bebyggelse.

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes følgende rammer i kommuneplanen:

1B.3: Boligområde ved Klibovænget /Vestervænget

1B.6: Boligområde ved Klibovænget



Signaturforklaring

- Boligområde
- Lokalplangrænse

1B.15: Boligområde ved Molshuse
1B.22: Boligområde ved Kirkevej i Auning

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Spildevand ledes til centralrenseanlægget i Randers. Ny bebyggelse skal tilsluttes AquaDjurs spildevandskloak

Regnvand

Regnvand fra parkerings- og tagarealer skal nedsives i faskine på egen grund. Vejvand ledes til vejgrøfter eller regnvandsbassin.

Vand

Drikkevandsforsyningen sker fra Aqua Djurs, i hvis forsyningsområde lokalplanområdet er beliggende. Ny bebyggelse skal tilsluttes AquaDjurs vandforsyning.

Varme

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen. Lokalplanområdet kan forsynes med fjernvarme fra Auning Fjernvarmeværk. Der er forblivelsespligt for allerede tilsluttet bebyggelse.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. som forberedelse i form af nedgravning af tomrør.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

I forbindelse med klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand 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.

Lokalplanområdet ligger i mellem kote 6.5 og 8.5 i lighed med de omkringliggende omgivelser, og det er derfor vigtigt, at det sikres, at regnvand, der falder i lokalplanområdet, afvikles på egen grund.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 4 af 03. januar 2023, 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.

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

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29 maj 2024). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

LOKALPLAN 131-707 FOR BOLIGOMRÅDE VED KIRKEVEJ I AUNING

Områdets størrelse er ca. 3560 m².

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at udlægge lokalplanområdet til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 9c Auning By, Auning.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til boligformål i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse eller klyngehuse.
- 3.2 Området må anvendes til grønt fælles opholdsareal og anlæg til håndtering af regnvand. Der må etableres boldbaner, fælles nyttehaver og lignende.

4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykninger skal i princippet foretages, som vist på kortbilag 3 og/eller 4, til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse i lokalplanområdet må ikke udstykkes mindre end 700 m²

4.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 200 m²

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkevej

5.2 Hvis en del af området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, skal boligvejen til dette område udlægges med en bredde på 6,0 meter jf. kortbilag 3.

Der skal i forbindelse med vejanlægget etableres anlæg til regnvandshåndtering, såsom render, lunger, faskiner eller regnvandsbede.

5.3 Der må etableres overkørsler til Kirkevej, som vist på kortbilag 2 og 3. Overkørslen må være op til 6 m bred. Vejmyndigheden skal godkende udformning og placering af overkørslen.

Parkering

5.4 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet.

2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og 1½ parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

Ved etablering af fælles parkeringsplads, skal mindst 1 plads etableres som handicapplads.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Åben-lav boligbebyggelse

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige det anførte i det til hver en tid gældende bygningsreglement.

6.2 Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8.50 m målt fra et fastsat niveauplan, i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.4 Garager, carporte, drivhuse og skure kan placeres på grunden, i henhold til det enhver tid gældende bygningsreglement.

Tæt-lav boligbebyggelse

6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for den del af lokalplanområdet der anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

6.6 Bygninger må maks. opføres i 1 etage.

- 6.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8.5 m målt fra et fastsat niveauplan, i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement. Opføres bebyggelsen som sammenhængende sluttet bebyggelse, må der bygges i den tilladte højde i naboskel og skel mod fællesarealer, uanset at bebyggelsen overskrider det skrå højdegrænseplan.

Det skrå højdegrænseplan skal overholdes mod lokalplangrænserne i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

- 6.8 Skure skal placeres i direkte forbindelse med boligerne eller på det "private" areal tilknyttet de enkelte boliger.
- 6.9 Der skal inden byggesagsbehandlingen godkendes en samlet bebyggelsesplan for området.

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 eller sten.

Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager, carporte og drivhus kan udføres i andre materialer, såfremt de harmonerer med boligens arkitektoniske udtryk.

- 7.2 Hvis en sokkel er højere end 20 cm skal den del, der er højere udføres i samme materiale som facaden.
- 7.3 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10 må ikke anvendes, og der ikke må anvendes materialer ved byggeriet, der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboer.
- 7.4 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Ved tæt-lav bebyggelse udlægges der mindst ét fælles friareal for området til tæt-lav boligbebyggelse, svarende til mindst 10% af grundarealet for dette område.
- 8.2 De fælles friarealer skal indrettes og beplantes så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar (lamper, bænke, borde, affaldsstativer, legeredskaber, drivhuse, skure mv.), belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne for området udlagt til tæt-lav boligbebyggelse.

- 8.3 Græsarealer kan henligge som naturgræs, blomstereng eller som plejede grønne arealer. Der kan f.eks. indgå frugttræer- og buske i beplantningen.
- Der må ikke plantes eller sås arter, der fremgår af Miljøstyrelsen til enhver tid gældende oversigt over invasive arter
- 8.4 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de fælles friarealer som f.eks. regnbede, samt anlæg til fælles renovation.
- 8.5 Der må ikke opføres bebyggelse på de fælles friarealer, dog kan der hvis der etableres anlæg til fælles renovation etableres afskærmning og overdækning af dette.
- 8.6 Hegn i skel må udføres som fast hegn, som klippet hæk eller naturhegn.
- 8.7 Højden på fast hegn mod naboer må ikke overstige 1,8 m.
- 8.8 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 1 m, må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden
- 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 (maksimalt ½ år).
- 8.10 Campingvogne, større varebiler, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajakker.
- 8.11 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Hvis en del af området anvendes til tæt-lav boligbebyggelse skal der på grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det oprettes en grundejerforening for området med tæt-lav boligbebyggelse. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 9.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.

9.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

9.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.

10.2 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor lokalplanområdet.

10.3 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan

10.4 Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.

10.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes Aqua Djurs vandforsyning og spildevandskloak.

10.6 Nye boliger kan tilsluttes Auning Varmeværk.

10.7 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.

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

11.0 Servitutter

11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Ny tæt-lav bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvandshåndtering er anlagt.

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i over-

ensstemmelse med planens bestemmelser.

- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 13.3 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.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan XXX-707 boligområde ved Kirkevej i Auning er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. måned xxxx
- 14.2 Lokalplan XXX-707 boligområde Kirkevej i Auning er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX XXXX.


15.0 Offentlig bekendtgørelse

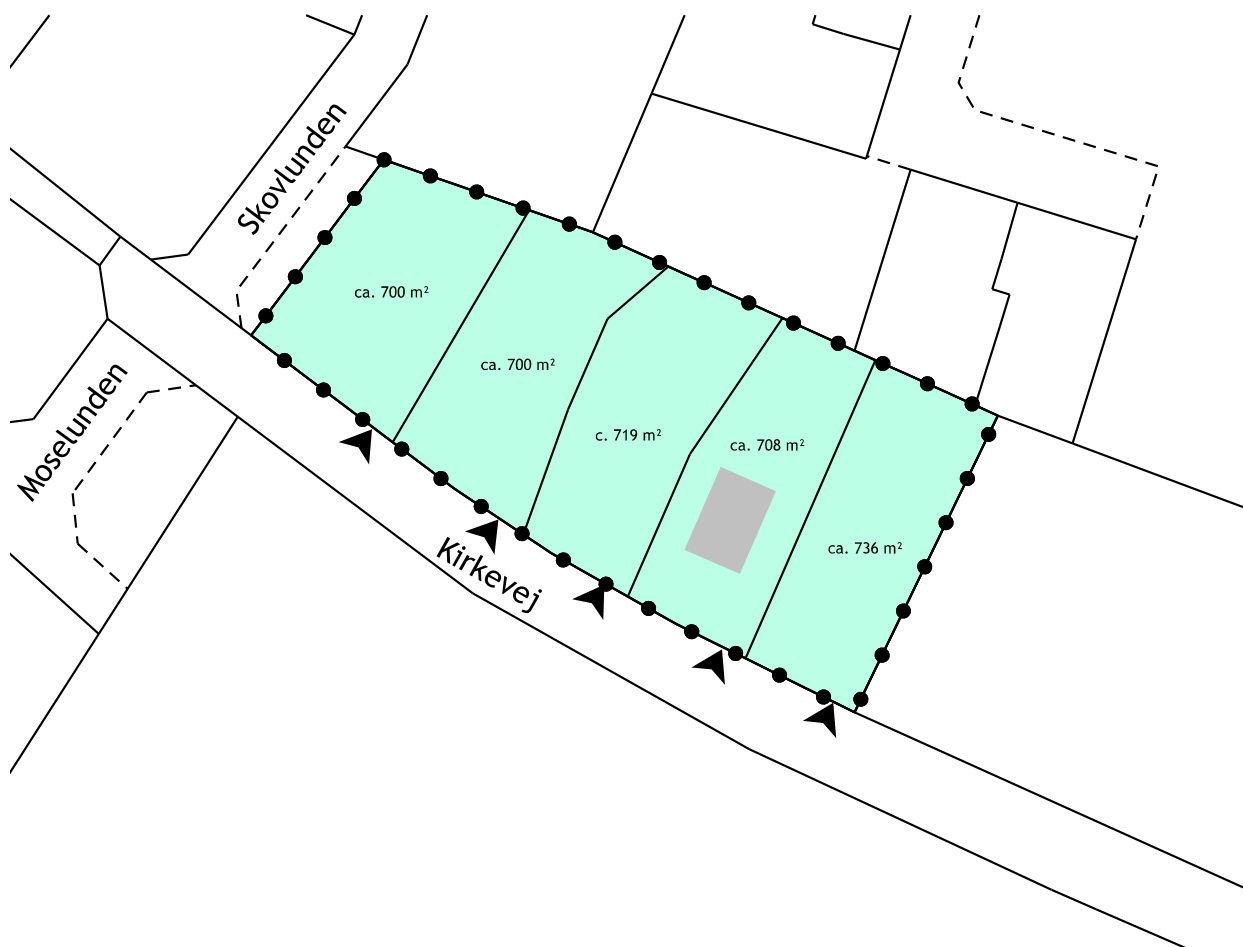
- 15.1 Lokalplan 0xx-707 boligområde ved Kirkevej i Auning er offentligt bekendtgjort XX.XXXX XXX.



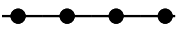



—●●●●● Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:1000




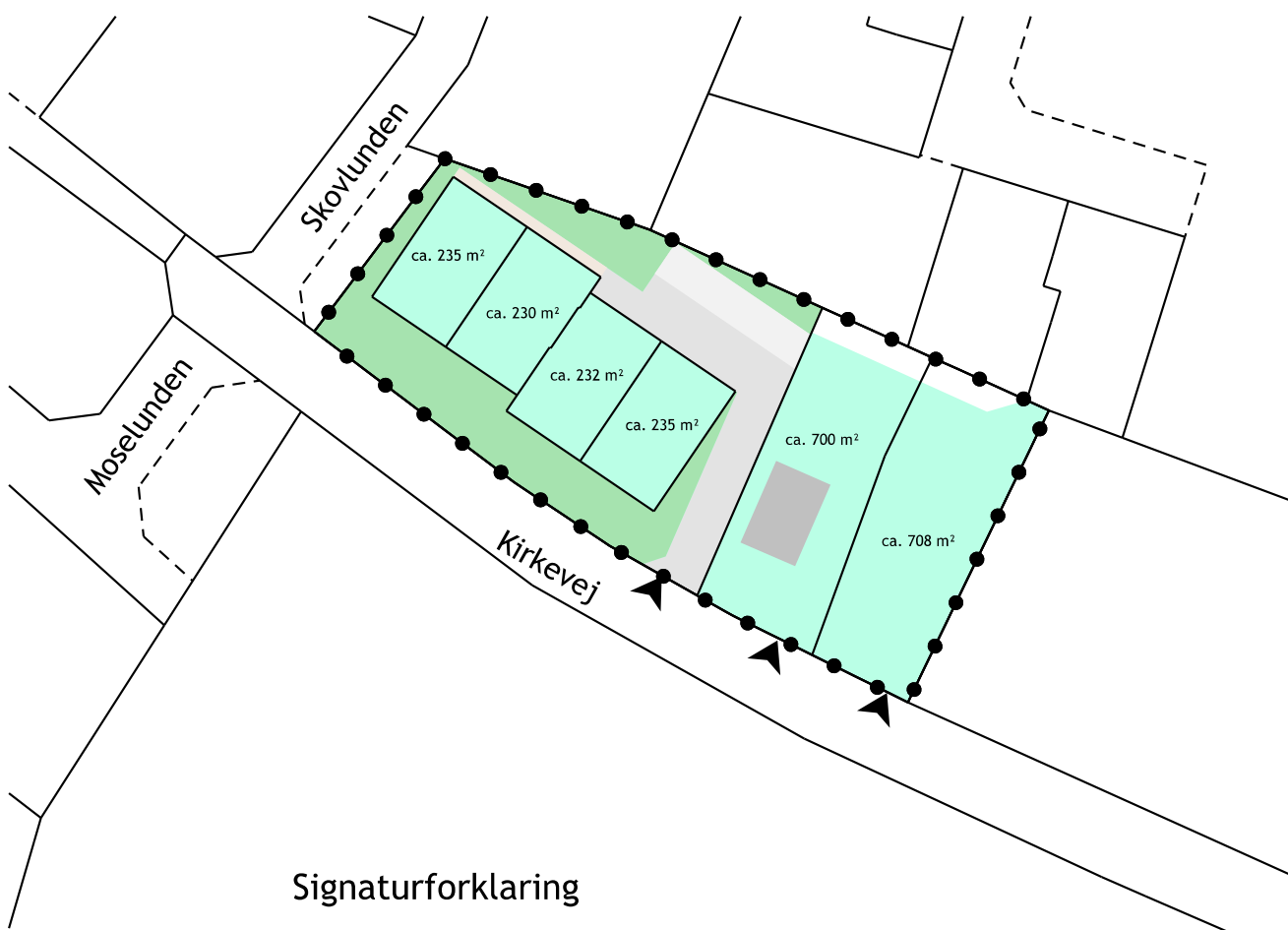


Signaturforklaring

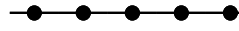

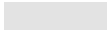
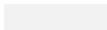




-  Lokalplanafgrænsning
-  Skel
-  Vejadgang
-  Eksisterende enfamiliehus

Kortbilag 2
 Lokalplankort Åben-lav
 Mål 1:1000




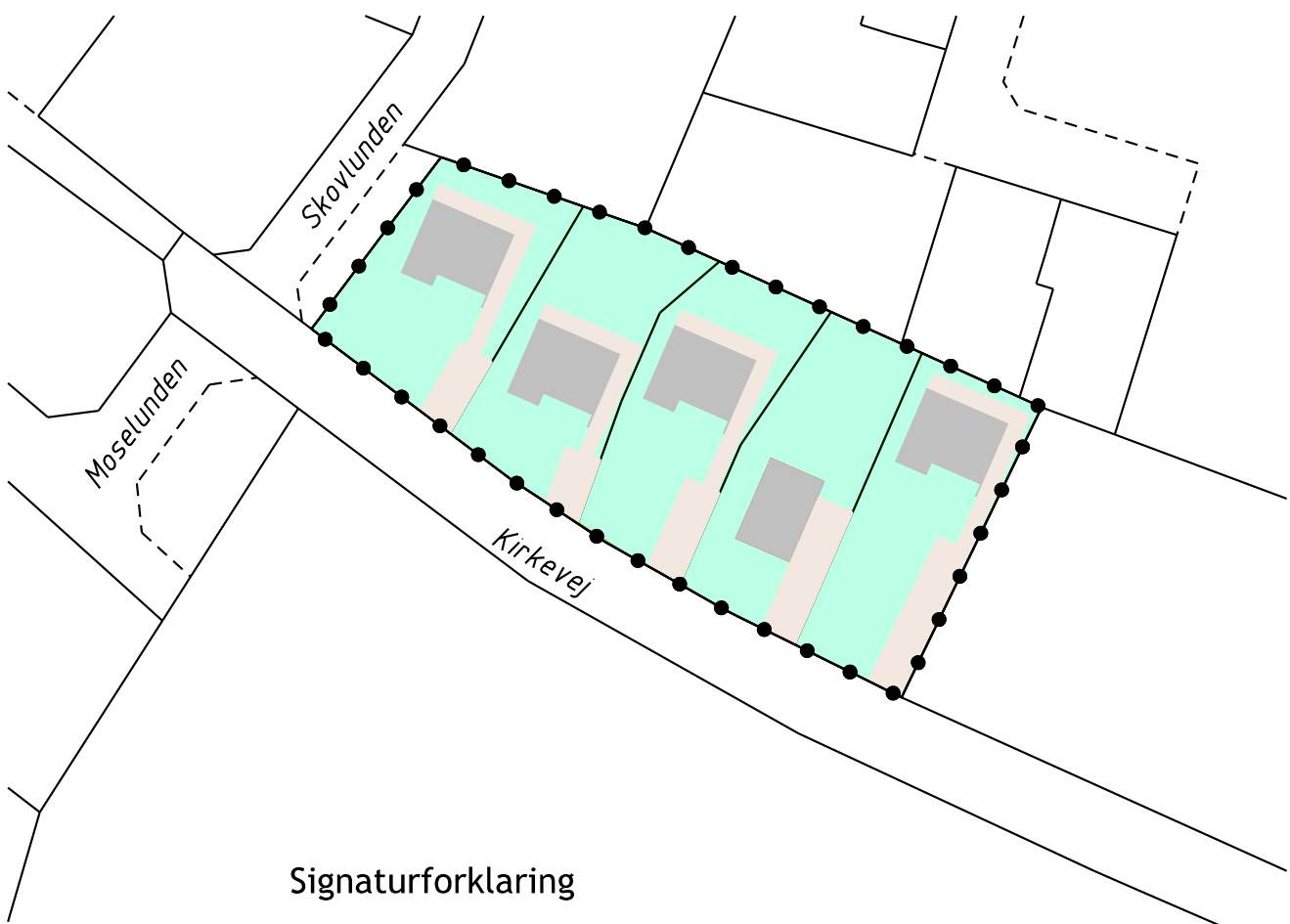


Signaturforklaring

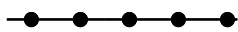
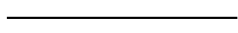


-  Lokalplanafgrænsning
-  Skel
-  Boligvej
-  Parkering og sti
-  Sti
-  Fælles friareal
-  Vejadgang
-  Eksisterende enfamiliehus

Kortbilag 3
 Lokalplankort
 Åben-lav og tæt-lav
 Mål 1:1000





Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Skel
-  Indkørsel og gangsti
-  Bebyggelse

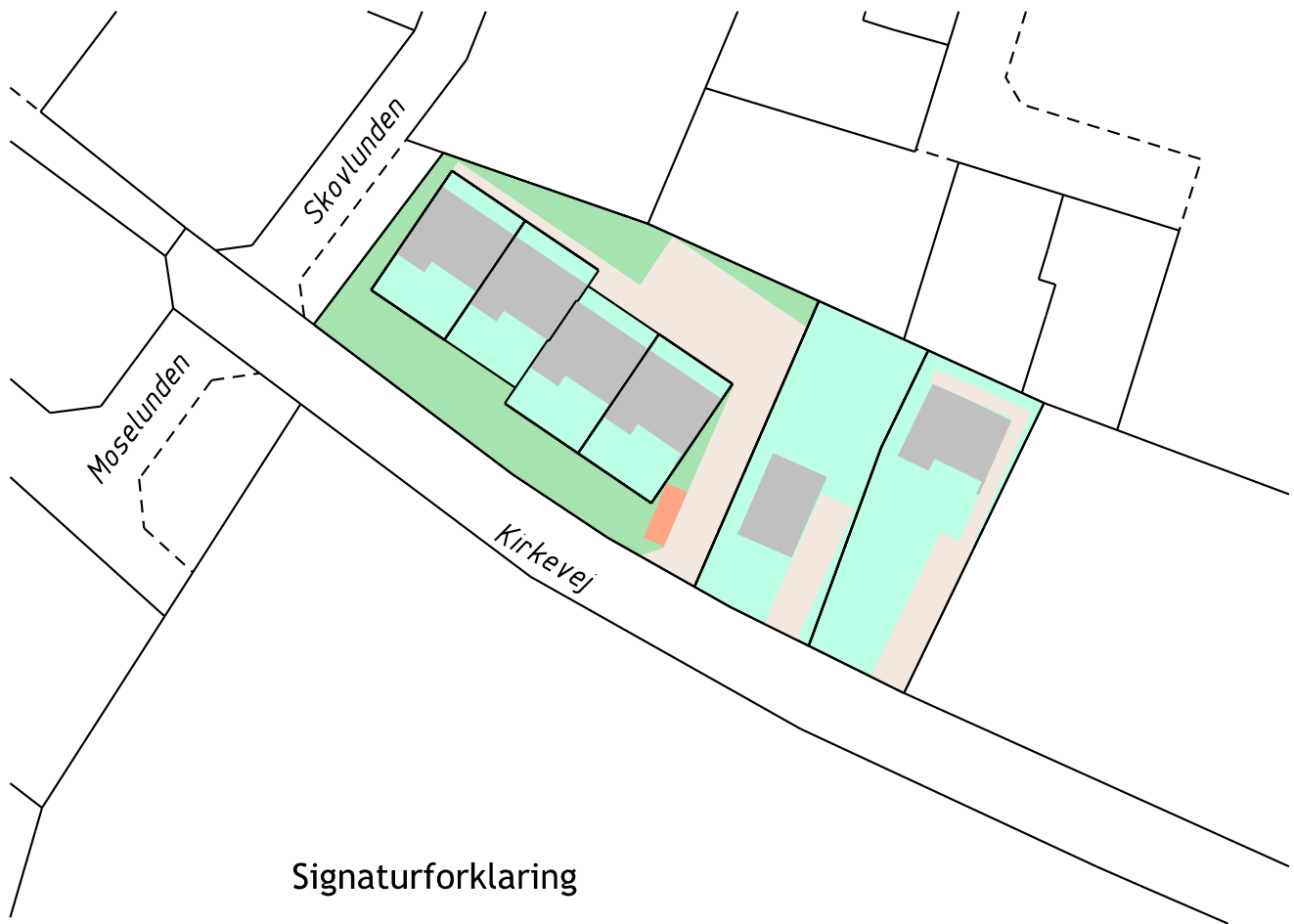
Illustration

Eksempel på åben-lav bebyggelse

Mål 1:1000

Kortbilaget er ikke bindende





Signaturforklaring



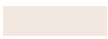




-  Lokalplanafgrænsning
-  Skel
-  Vej, parkering, indkørsel og gangsti
-  Fælles friareal
-  Anlæg til fælles renovation
-  Bebyggelse

Illustration
 Eksempel på åben-lav og tæt-lav
 bebyggelse
 Mål 1:1000



Kortbilaget er ikke bindende

