

**Forslag**

# Lokalplan 074-707

## Boligområde i Voldby

## 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 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller 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 2. januar 2021.

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
<del>Borgernes indflydelse på lokalplantlægningen</del>	<del>2</del>
<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b>	<b>5</b>
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	7
Kommuneplan 2021	7
Lokalplanforhold	7
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	8
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	8
Miljøvurdering	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser -OSD	8
Teknisk forsyning	8
Klimatilpasning	9
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	9
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	<b>10</b>
1.0 Lokalplanens formål	10
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
3.0 Områdets anvendelse	10
4.0 Udstykning	11
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	11
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	11
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	12
9.0 Grundejerforening	13
10.0 Teknisk forsyning	13
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	13
12.0 Lokalplanens retsvirkninger	14
13.0 Vedtagelsespåtegning	14
14.0 Offentlig bekendtgørelse	14
Kortbilag 1, eksisterende forhold	15
Kortbilag 2, udstykningsplan	16
Illustrationer Kortbilag 3, Illustrationsplan	17
Bilag 4, den klassiske jordfarveskala	18



Planen til højre, viser et eksempel på hvordan området kan udnyttes



## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan omhandler en tilpasning af et tidligere lokalplanområde omkring Søndervang i det sydlige Voldby. Norddjurs Kommune ønsker at sikre et mere passende antal parcelhusgrunde.

Det areal, hvor der i dag er æbleplantage, er medtaget i udstykningsplanen, for at sikre, at der kan udstykkes grunde, såfremt låneaftalen vedr. æbleplantage opsiges af Voldby borgerforening eller Norddjurs Kommune.

### Lokalplanens indhold

I lokalplanområdet ligger 17 udlejningsboliger på Søndervang, samt ejendommene tilhørende matrikelnr. 4l og 4k Voldby By, Voldby. Der er ikke med lokalplanen tiltænkt ændringer for disse eksisterende ejendomme.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 5 parcelhusgrunde på 1100-1900 m<sup>2</sup>, som bliver vejbetjent fra Dolmervej og Robstrupvej. Desuden sammenlægges de 4 udstykninger der støder op til den fælles-privatvej Søndervang til 2 parcelhusgrunde på 1100- 1300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet udgør ca. 2,8 ha.

### Udstykning

Denne lokalplan giver mulighed for udstykning af 7 parceller på mellem 1100-1900 m<sup>2</sup> med åben-lav bebyggelse.

### Bebyggelse

Bebyggelsen skal afspejle områdets landsbykarakter, hvilket vil sige, at bebyggelsen udformes med teglsten eller træ som det primære facademateriale.

Lokalplanens bestemmelser lægger desuden en række begrænsninger på brug af materialer, som i farve eller karakter ikke naturligt hører hjemme i et landsbykontekst, da landbrugslandskabet gerne må være det dominerende element.



Udlejningsboliger ved Søndervang

*Veje*

Området vejbetjenes fra kommunevejene Dolmervej og Robstrupvej samt fra den eksisterende privat fællesvej Søndervang.

*Beplantning*

Hegn mod vej, sti og fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Der kan dog plantes læhegn med en maks. højde på 8,5 m langs Dolmervej og Robstrupvej.

Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 40 cm fra skel.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

### Kommuneplan 2021

I forbindelse med nærværende lokalplan formindskes lokalplanområdet og en del af arealet der tidligere var udlagt som byzone, ønskes tilbageført til landzone. Der er derfor sideløbende udarbejdet kommuneplantillæg nr. 8 for Kommuneplanrammen 03-1-B, der tilretter afgrænsningen.



Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger at bebyggelsen maksimalt må opføres med 2 etager (stueetage og udnyttet tagetage) og maksimalt 8,5 m høj.

### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan 074-707 bliver gældende for området.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen ophæves lokalplan nr. 67.

### Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registreret nogen §3 områder inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af nogen § 15, 16, 17, 18, 19 bygge- og beskyttelseslinier. Det der ligger nærmest, er kirkebeskyttelseslinien rundt om Voldby kirke, som ligger i en afstand af 150-200 m fra lokalplanområdets nordlige grænse.

### **Habitatdirektivet**

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.

### **Museumsloven**

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

### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

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.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

### **Støjforhold**

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Der kan plantes et læhegn af træer og buske langs vejene Dolmervej og Robstrubvej.

### **Drikkevandsinteresser - OSD**

Lokalplanområdet er inden for et udpeget område med drikkevandsinteresser.

Udvikling af lokalplanområdet vurderes ikke at have nogen påvirkning på drikkevandsinteresserne.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand*

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og planlagt som separatkloakeret.

Spildevand ledes via fjerntransportledning til Fornæs Renseanlæg.

Det er muligt at opnå tilladelse til, at regnvand må håndteres ved lokal nedsivning på grundene, ligesom det vil være muligt at få tilladelse til at nedsive vejvand lokalt i grøfter og ligende.



#### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Thorsø-Voldby-Karlby Vandværk.

#### *Varme*

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen. Lokalplanområdet kan forsynes fra NRGi Lokalvarmeværk. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse.

Der kan etableres jordvarme efter gældende regler.

#### *Internetforbindelse - fiber/bredbånd*

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

#### *Renovation*

Affald skal bortskaffes efter det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

### **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 midlertidige beskyttelse eller permanente løsninger.

### **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 074-707 Boligområde ~~ved Robstrupvej~~ i Voldby

Områdets størrelse er ca. 2,8 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 668 af 08. juni 2017) 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 boligformål
- 1.2 at skabe mulighed for udstykning af 7 større parcelhusgrunde.
- 1.3 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udseende og placering

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4k, 5s, 5x, 5v, 5u og 5t samt del af 4l, 4o, 5r, 7000k, 7000l Voldby by, Voldby samt alle parceller der yderligere udstykkes.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i følgende delområder:  
  
Delområde I: Tæt-lav bebyggelse  
Delområde II: Åben-lav bebyggelse  
Delområde III: Åben-lav bebyggelse
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

#### *Delområde I*

- 3.1 Må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse.

#### *Delområde II*

- 3.2 Må kun anvendes til beboelse i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).

#### *Delområde III*

- 3.3 Må kun anvendes til beboelse i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).
- 3.4 I delområde II og III tillader Norddjurs Kommune at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde under forudsætning af at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom
- virksomheden efter kommunens skøn drives sådan, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres og området karakter af boligområde ikke brydes
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den enkelte ejendom
- virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

Etablering af erhverv skal overholde de til enhver tid gældende støjgrænser for omkringliggende beboelse og må herudover ikke give lugt- og støvgener.

- 3.5 Hvis delområde III ønskes udstykket, så skal bebyggelsesplanen godkendes af kommunalbestyrelsen.

#### 4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

De enkelte parcellers størrelse i delområde II kan dog efter særskilt tilladelse fra Norddjurs Kommune tillades fraveget kortbilag 2, forudsat at grundene ikke får en størrelse under 1100 m<sup>2</sup>

#### 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

##### *Veje*

- 5.1 Området vejbetjenes fra kommunevejene Dolmervej og Robstrupvej samt fra den eksisterende privat fællesvej Søndervang.

##### *Parkering*

- 5.2 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet.

##### *Delområde I*

- 1½ p-pladser pr. bolig.

##### *Delområde II og III*

- 2 p-pladser pr. bolig.

#### 6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte jordstykker må ikke overstige 40% i delområde I og 30% i delområde II og III.
- 6.2 Bebyggelsen må opføres med højst 1½ etager - stueetage og udnyttet tagetage.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må

være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere.

- 6.4 Boliger skal placeres minimum 2,5 m fra skel. Garager, udhuse mv. kan dog placeres 1 m. fra skel.

### 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.2 Tage på boligbebyggelse skal udføres som enten: halvvalmet, helvalmet eller saddeltag med en vinkel på mellem 25-50°.
- 7.3 Eventuelle kviste skal ved placering og størrelse indpasses bygningens udtryk og må ikke efter Norddjurs Kommunes skøn virke skæmmende for helhedsindtrykket.
- 7.4 Til udvendige bygningssider må anvendes træ og/eller tegl med blank eller pudset mur. Bygningssider skal fremtræde i jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvid, [se kortbilag 4](#).
- 7.5 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

### 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Hegn mod vej, sti og fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Hegn i skel må maksimalt have en højde på 1,8 m. Dog kan det tillades at der ud til Dolmervej og Robstrupvej anlægges læhegn med en højde på maks 8,5 m.

Levende hegn mod vej, sti og fællesarealer skal plantes min. 40 cm fra skel.

- 8.2 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.3 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).
- 8.4 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.

## 9.0 Grundejerforening

- 9.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på grundejernes egen foranstaltning oprettes en grundejerforening når 50% af grundene er solgt eller hvis Norddjurs Kommune kræver det. 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, fællesarealer og beplantning. Jf. kortbilag 3.
- 9.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

## 10.0 Teknisk forsyning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Nye boliger skal tilsluttes NRGi lokalvarmeværk.

Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dog dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

Ved lavenergihus forstås enfamiliehus, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

- 10.3 Nye boliger skal tilsluttes Thorsø-Voldby-Karlby Vandværk.
- 10.4 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, der er synlige fra vejen.
- 10.5 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.
- 10.6 Affald skal bortskaffes efter det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

## 11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Den af Nørre Djurs kommunalbestyrelse den. ~~08.03.04~~ 8. marts 2001 vedtagne lokalplan nr. 67 ophæves, og

erstattes af nærværende lokalplan.

### 12.0 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 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.

12.2 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.

12.3 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.

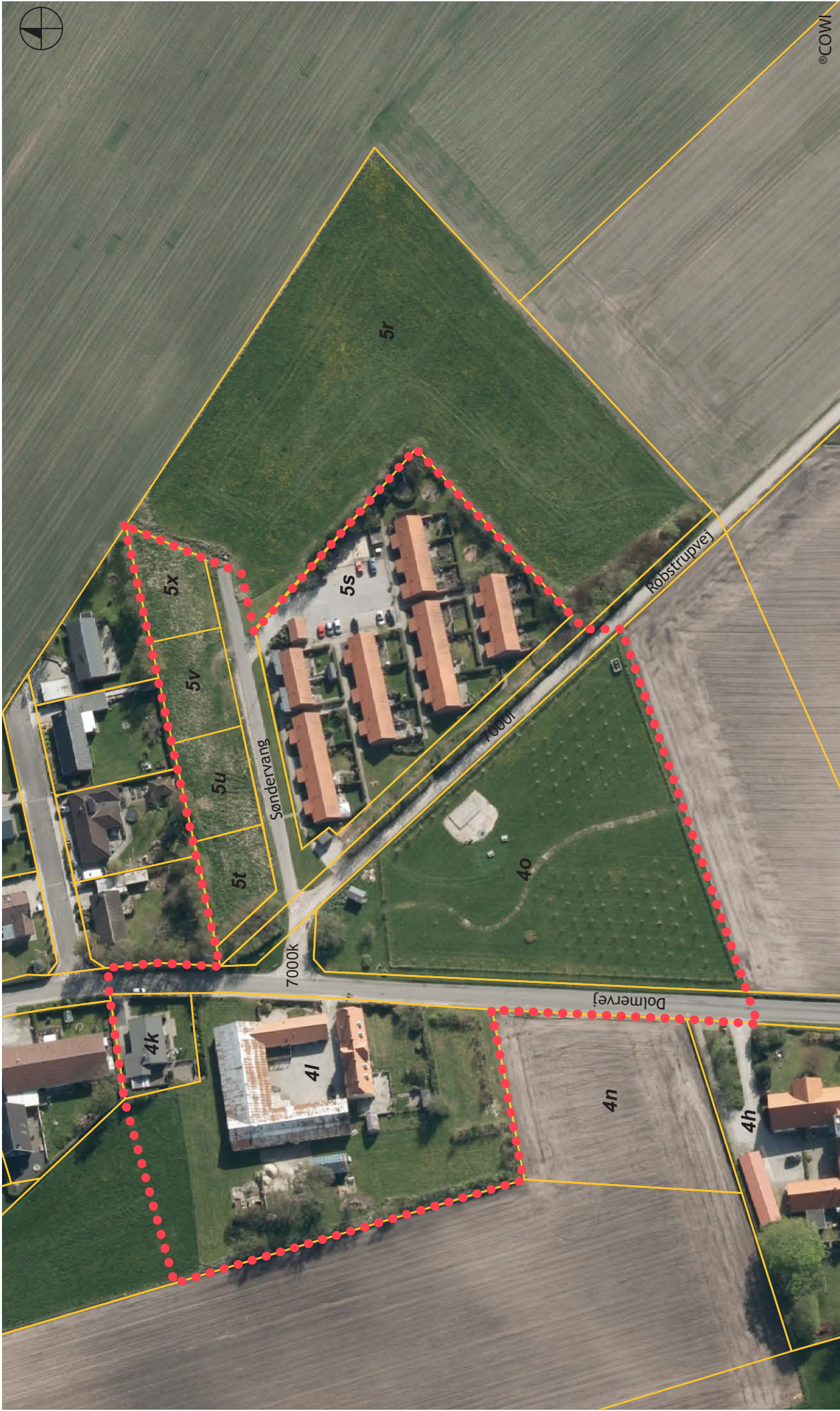
### 13.0 Vedtagelsespåtegning

13.1 Forslag til lokalplan 074-707 Boligområde i Voldby, er vedtaget af Norddjurs kommunalbestyrelse den 10. april 2018.

16.2 Lokalplan 074-707 boligområde i Voldby, er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 23. februar 2021.

### 17.0 Offentlig bekendtgørelse

17.1 Lokalplan 074-707 boligområde i Voldby, er offentligt bekendtgjort den xx. marts 2021.



©COWI

Kortbilag 1,  
Eksisterende  
forhold  
Marts 2017  
A4 - 1:1500

— Eksisterende matrikler    ●●●●● Lokalplanområde



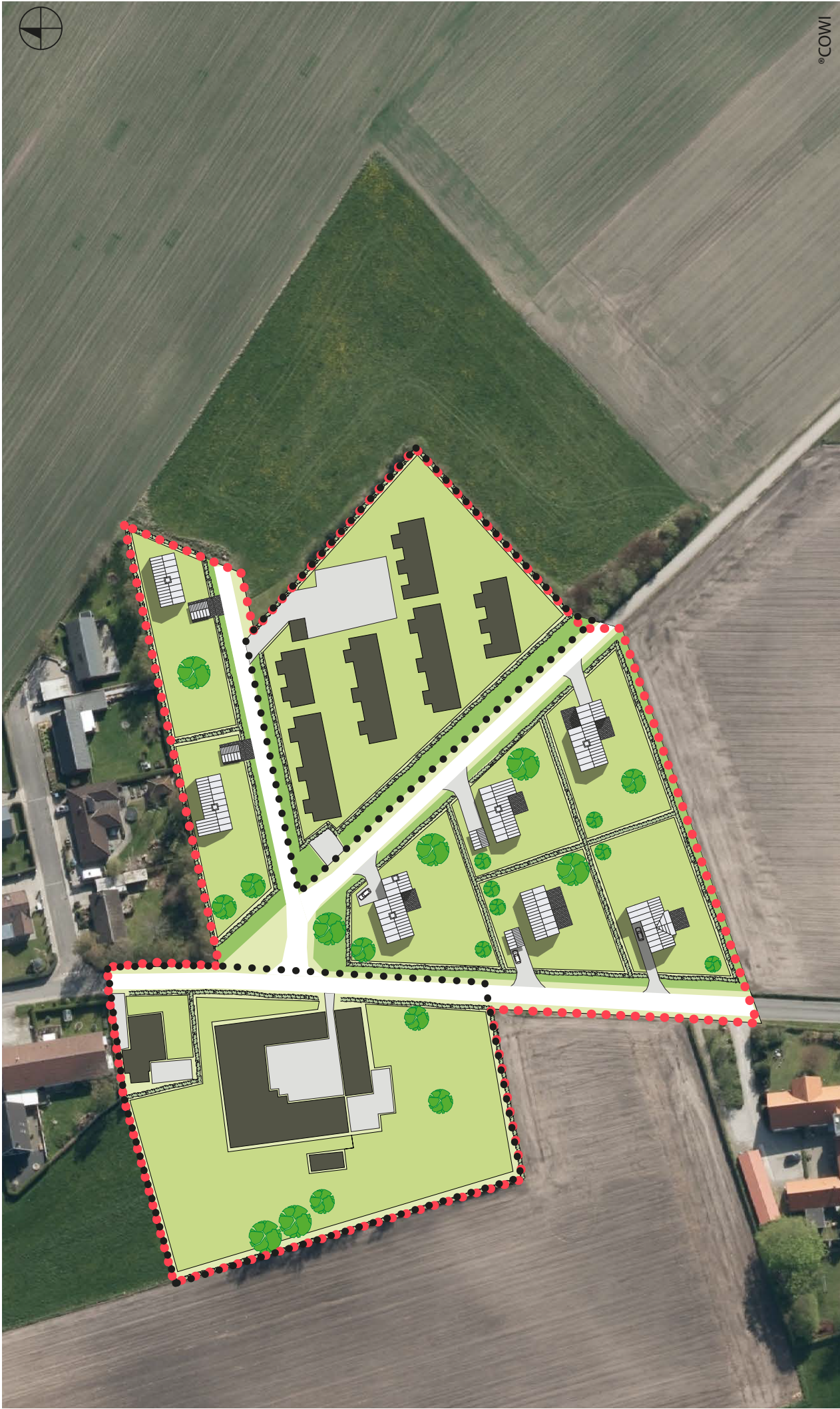
©COWI



Kortbilag 2,  
 Udstykningsplan  
 Marts 2017  
 A4 - 1:1500

- Signaturforklaring
- Eksisterende matrikler
  - Lokalplanområde
  - Udstykning
  - Delområde
  - Fællesarealer
  - Eksisterende bebyggelse





©COWI

Kortbilag 3,  
Illustrationsplan  
Marts 2017  
A4

## BILAG 4 - Den klassiske jordfarveskala

## DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskipød	Lys engelskipød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Køntæg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalk vand (\* ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slamfarve eller kaseinfarve.

