

Lokalplan 107-707

Område til Center og boligformål
ved Østerbrogade i Grenaa

FORSLAG

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:
Novus tegnestue ApS, i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens beliggenhed	4
Eksisterende forhold	4
Luftfoto 2021	5
Lokalplanens indhold	6
Landsplandirektiv	7
Planlægning af kystområderne	7
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	7
Bilag IV arter	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser - OSD	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	10
Klimatilpasning	10
Miljøvurdering	11
Norrdjurs 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	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	16
9.0 Grundejerforening	17
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	17
11.0 Servitutter	18
12.0 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	18
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	19
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	19
15.0 Vedtagelsespåtegning	20
16.0 Offentlig bekendtgørelse	20
Kortbilag 1 - Planområdets afgrænsning	21
Kortbilag 2 - Planområdets disponering	22
Kortbilag 3 - Luftfoto	23

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Planområdet set fra rundkørsel.



nr. 14: ved N.P. Josiassens vej.



nr. 16: med sine markante risalitter.



nr. 18: er markant sammenbygning i sen postmodernistisk udtryk.



nr. 20: "retten i Grenaa".

Lokalplanens baggrund

Ved Østerbrogade står historiske bygninger opført sidst i det 19. århundrede. Bygningerne har haft forskellig anvendelse i tiden fra sygehus, kontor og administration, diskotek, undervisning butikker og lager.

I forbindelse med svigtende udlejning af erhvervslokaler på ejendommen, er der udtrykt ønske om at kunne konvertere de tomme lokaler til boligformål, og eventuelt kombineret med erhverv i miljøklasse 1-2. Etablering af boliger på ejendommen har hidtil ikke været muligt.

Kun bygningernes nedre etager har været i anvendelse til forskellige erhverv, hvorimod de øvre etager fremstår ubenyttede.

En fremadrettet helhedsstrategi for ejendommen er; at udvide anvendelsesmuligheder til også at omfatte boligformål.

Ved at skabe mulighed for at revitalisere ejendommen, og qua heraf at der sikres bevaring af de historiske bygninger, kan området bidrage positivt til oplevelsen af Grenaa midtbys liv og aktiviteter.

Områdets beliggenhed

Planområdet er beliggende på Østerbrogade, og omfatter matrikel 7ca og 7nu, Grenaa markjorder, på ialt 5778 m².

Følgende adresser er tilknyttet matrikel 7ca:

Østerbrogade 14, 16, 18, 20 og 24.

Matrikel 7nu er udlagt til parkeringsplads, og er ubebygget.

Området ligger ca. 500 meter fra Grenaa bymidte, og ca. 2 km fra Grenaa havn og marina.

Østerbrogade ligger i forlængelse af Østergade via rundkørsel og forsætter ad Havnegade mod Grenaa havn.

Østerbrogade nordlige side består af ældre sammenbyggede boliger i 1½-2 etager. Overfor planområdet, på den tidligere dampvæverigrund, er der opført ungdomsboliger i 6 etager i perioden 2013 til 15, samt større udvalgsbutikker og tankstation med tilhørende parkering.

Området ligger mellem Østerbrogade og jernbanetraceet, som begge forbinder centrum med Grenaa havn. Mod vest er området afgrænset mod N.P Josiassens vej og mod vest en større parkeringsplads.

Området ligger nabo til Grenaa Brandstation mod syd.

Eksisterende forhold

Området består ved planens udarbejdelse af ca. 4662 m² bruttoetageareal fordelt på 6 bygningsvolumener.

Bygninger indeholder restaurant, genbrugsbutik og retten i Randers (Grenaa afdeling) Øvre etager står tomme, og har tidligere været anvendt til kontorformål m.v.

Bagtil, langs banetraceet, ligger én etages længebygning, opført i røde mursten i blank mur afsluttet med shedtag med vinduesbånd. Bygningen har oprindeligt huset lager til Grenaa dampvæveri, og benyttes aktuelt som fitness lokaler med tilhørende omklædning.



nr. 24 indeholder genbrugsbutik.



Den nedlagte jernbanetracé.



nr. 20 langs jernbanetracé.

Bygningerne på ejendommen er alle opført i røde mursten i blank mur afsluttet med sortglaserede tagsten og tagpap.

Taget på Østerbrogade 14 er afsluttet med sort eternit.

Det ældre murværk er opført med halvstens fremtrædende lisenner, bæltegesimser, og afrundede stik, hvoraf enkelte er udført med tildannede kvadrer.

Tilbygning til Østerbrogade 18 er dog opført i et moderne formsprog fra sen firserne, og i lys pladebeklædning afsluttet med fladt tag.

Bygningernes nuværende stand er i tiltagende forfald, som over tid vil aftegnes i bygningens ydre fremtræden og kan påvirke det statiske og konstruktive sammenhæng.

Østerbrogade 14 er opført i 1879, og har en bevaringsværdi SAVE 3 - Bygningen anvendes til restaurant med tilhørende køkken og lager.

Østerbrogade 16 er opført i 1879, og har en bevaringsværdi SAVE 5.

Østerbrogade 18 er opført i 1952 med ny udvidelse opført i 1988, og har en bevaringsværdi SAVE 3.

Østerbrogade 20 er opført i 1901, og har en bevaringsværdi SAVE 4 - Bygningen indeholder Retten i Randers, og en ubenyttet tagetage (som ikke er i anvendelse).

Bygningen har historisk været amts-, og epidemisygehus, og senere kontorbygning for Grenaa dampvæveri.

Østerbrogade 24 er opført i 1999, og har ingen fredningsstatus.

Lokalplanområdet
matr. 7ca, Grenaa markjorder:





Planområdet set fra Østerbrogade

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens formål at udvide anvendelsesmuligheder til også at omfatte boliger.

Lokalplanen understøtter derfor en øget bosætning i midtbyen, i nær tilknytning til butikker, café- og kulturliv i Grenaa midtby. Den nære gåafstand til midtby, kan desuden understøtte brugen af ikke forurenende transportmidler, såsom cykler.

Udstykning

Lokalplanen bibeholder mulighed for udstykning af arealet, under samme betingelser som i forrige plan for området.



nr. 20: sydfacade

Bebyggelse

Lokalplanen skal sikre en sammenhængende bygningsmasse i tråd med det nuværende facadeudtryk, hvoraf enkelte bygninger er klassificeret med bevaringsværdi. Nye facader, samt udfyldning mellem bygninger tilstræbes opført i et nutidigt arkitektonisk formsprog, som understøtter og fremhæver de nuværende historiske bygninger.* eks.1

Ændring i historiske facader kan foretages under hensyn til det samlede arkitektoniske helhedsindtryk af bygningen.



*eks. 1

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i højde maks. 12 meter i 3 etager og udvider bebyggelsesprocenten til 150.

Den hidtidig gældende lokalplan nr. 51 vedtaget i 1984, giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 60, og en maks. byggehøjde på 8,5 meter, som ikke er vurderet tidsvarende i forhold til den aktuelle bebyggelse og områdets placering og anvendelsesmuligheder i forhold til Grenaa midtby.

En øget bygningshøjde er i tråd med nabobyggeri langs Østerbrogade, og de nuværende historiske bygninger i planområdet har en kiphøjde på ca. 11 meter.

En øget bebyggelsesprocent giver desuden mulighed for at ændre bygningshøjden på eksempelvis Østerbrogade 24, som er opført i én etage. Den hidtidige bebyggelsesprocent for området er beregnet til ca. 95.

Lokalplanen giver mulighed for kviste i tagflader, under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Kviste kan understrege bygningens facaderytme, og bidrage til et mere imødekomende udtryk mod Østerbrogade.

Der kan på sydvendte facader etableres foranstaltninger til anvendelse af vedvarende energi.

Veje

Området vejbetjenes fra Østerbrogade.

Opholdsarealer

Lokalplanen skal sikre grønne opholdsarealer mod planområdets sydlige skellinje, langs jernbanetraceet.

Der skal udlægges mindst 5% af området til opholdsareal, som også omfatter, åbne altaner, og terrasser på tagflader, såfremt at indblik-, og støjgener afskærmes mod naboejendomme.

I og med at området er bebygget, er muligheder begrænset for etablering af anlæg til regnvandshåndtering.



*eks. 2

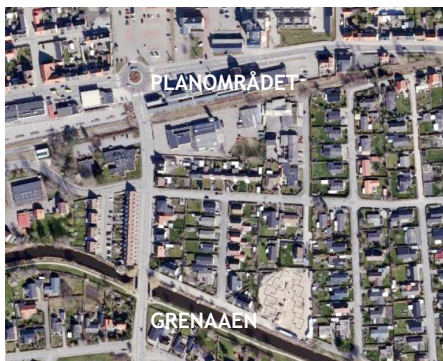
Eksempel på in-fill byggeri i København og Lissabon, som lignende kunne etableres mellem bygninger eller ved nybyggeri.

Planen giver dog mulighed for grøn vegetation på nye facader og tagflader, som kan medvirke til at optage regnvand, og reducere udledning i offentlige regnvandssystemer. figur * eks. 2 og 3



* eks. 3

Eksempel på kombination mellem glas- og grønne facader, som kan optage regnvand og mindske udledning til offentligt regnvandssystem.



Åens placering ift. planområdet

Beplantning:

Der fastlægges bestemmelser for beplantning i lokalplanområdet således at bebyggelsen får en grøn karakter. Der gives mulighed for faste hegn langs den sydlige skellinje mod jernbanetracé.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen og er i en fuldt udbygget bymæssig kontekst med en blanding af boliger, erhverv og bebyggelse til offentlige formål i varierende etagehøjder.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

Grenaaen som løber ca. 200 meter syd for lokalplanområdet er registreret som vandløb, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Planen får ingen direkte indflydelse på søer, vandløb og vådområder.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 11 km nord for projektområdet. Der er tale om område N245 - Ålborg Bugt, østlige del, der indeholder EF-fuglebeskyttelsesområdet F112 - Ålborg Bugt, østlige del. Udpegningsgrundlaget er trækkende havlevende trækfugle. Dermed vurderes der, at lokalplanen ikke har nogen indvirkning på Natura 2000 området.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området.

Norddjurs Kommune vurderer dog, at området kan fungere som yngle-, og rasteområde for evt. bilag IV arter, såsom flagermus.

Bygningsfredningsloven

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

Bygninger har dog bevaringsværdi, som beskrevet under eksisterende forhold; med SAVE-værdier fra 3 til 5.

Nedrivninger og ombygninger af bevaringsværdige bygninger må derfor kun ske med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse af hensyn til bydelens bevaringsværdige karakter.

SAVE 1 : Bygninger vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker.

SAVE 2-4 : Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokal fremtrædende eksempler inden for deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

SAVE 5-6 : Jævne og pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.

Museumsloven

Området ligger ikke i et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Der er dog tidligere, i forbindelse med anlægsarbejde tæt ved Grenaaen, fremkommet genstandsmateriale, som kan dateret til middelalder og renaissance. Museet skal derfor adviseres i god tid (10 arbejdsdage) i forbindelse med eventuel lednings- og kloak arbejde eller andet dybere gravearbejde, så det er muligt at have en arkæolog til at overvåge processen.

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.



Kortet ovenfor viser jordforurening i området omkring matriklen 7ca-Grenaa Markjorder, der hører til Østerbrogade 16A, 8500 Grenaa.

>www.dingeo.com<



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 forurenede, 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

Trafikken langs Østerbrogade afgiver støj omkring rundkørsel, i forbindelse med opbremsning og acceleration.

Arealet langs Østerbrogade er udlagt til parkering, og udeophold planlægges derfor primært etableret orienteret langs bygningsens sydvendte facade, hvor er boligkvarterer og brandstation, som kun i akutte situationer kører med akustisk alarmafgivelse.

Langs jernbanetracé er støj fra Østerbrogade ikke anseelig. Det skønnes, at jernbanetrafficbelastningen ikke vil medføre støj, der overstiger støjnormen på 58 dB(A) for særlig følsom anvendelse. Traceen er ikke i anvendelse, og er tilgroet. Der stilles derfor ikke krav om særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Ved boliger skal følges Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje skal det tilstræbes, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 58 dB(A).

I tilfælde af udfyldningsbyggeri, genopførelse efter brand eller erstatning af en støjfølsom anvendelse med en anden tilsvarende arealanvendelse, kan vejledningen fraviges, hvis det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledning.

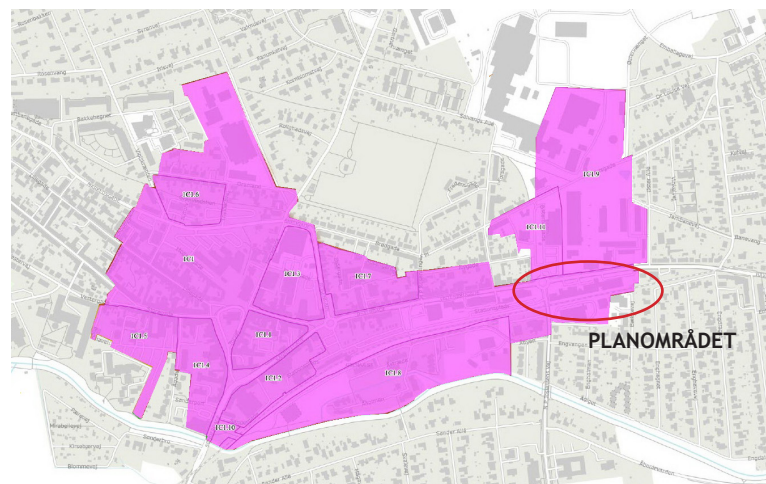
Området ligger uden for kommuneplanlagt støjbelastet areal.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er ikke udpeget som område med drikkevands interesser.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1C1 "Grenaa City Vest og Sydøst" i Kommuneplanens hovedstruktur.



Kort over rammeplanlagt centerområde i Grenaa midtby.

- Generel anvendelse: Centerområde
- Fremtidig zonestatus: Byzone
- Maks. antal etager: 2.5
- Udstykningsforbud:
Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
- Anvendelse:
Centerformål (butikker, liberale erhverv, hoteller o. lign. samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse og offentlige formål (rådhus, institutionsbyggeri, parkeringsanlæg mv.).
- Bebyggelsens omfang:
Der skal fastlægges særlige bestemmelser vedrørende bevaringsværdige bygninger, og nedrivninger og ombygninger af disse bygninger må kun ske med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse af hensyn til bydelens bevaringsværdige karakter. Ny bebyggelse og ombygninger skal gives en ydre udformning, der tager hensyn til områdets særlige karakter.
- Opholdsarealer:
Der skal i lokalplanen fastlægges bestemmelser om opholdsarealers omfang under hensyntagen til boligernes størrelse og art, samt til antallet af beskæftigede indenfor området.
- Trafik:
Der skal tilvejebringes parkeringspladser svarende til de krav, der er opstillet i en af kommunalbestyrelsen etableret parkeringsordning.
- Særlige bestemmelser:
Der skal af hensyn til facaden fastlægges nærmere bestemmelser om, hvilke centerfunktioner der ikke kan placeres i stueetagen.
- Butiksstørrelse:
Inden for Grenaa bycenter er de maksimale butiksstørrelser 5.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² bruttoetageareal for udvalgvarebutikker. Det maksimale bruttoetageareal inden for afgrænsede område til butiksformål i bymidten er 36.000 m².

- Specifik anvendelse:
Offentlig administration
Område til offentlige formål
Ferie- og kongrescenter
Publikumsorienterede serviceerhverv
Bymidte
Kontor- og serviceerhverv
Boligområde

Kommuneplanens fremtidige virke for lokalplanområdet:
Vedtagelse af nærværende lokalplan forudsætter vedtagelse af kommuneplantillæg xxx, hvori der gives mulighed for at opføre bebyggelse i 3 etager, inden for planområdet.

Lokalplanforhold

Ejendommen matr. 7ca og matrikel 7nu er omfattet af lokalplan 51, som udlægger arealet til erhvervsformål i form af butikker, liberalt erhverv med mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed. Der gives ikke mulighed for etablering af boliger.

Eksisterende Lokalplan 51 vil blive afløst, ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 107-707
Nærværende lokalplan erstatter således lokalplan 51 i sin helhed.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er fælleskloakeret med planlagt separatkloak.
Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer kan fremover afledes til regnvandskloak eller evt. håndteres ved lokal nedslivning 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 skal forsynes fra Grenaa Varmeværk med tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med etablering af boliger vil der blive foreberedt for højhastighedsforbindelse til internettet.
Der er god mobildækning i området (4G)

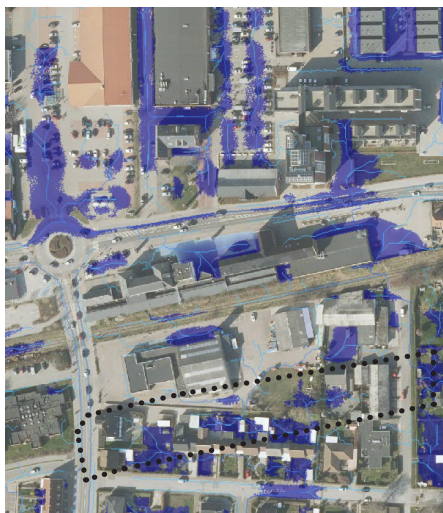
Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.
Lokalplanen stiller krav om affaldssortering som placeres i samråd med renovationsvirksomheden.

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 oversvøm-



Kortet ovenfor viser lavninger (markeret med blå) omkring Østerbrogade 16A, 8500 Grenaa.

>www.dingeo.dk<

melser 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.

Ejendommen ligger ikke i en lavning, men overfladevand har svært ved at sive ned i jorden da den gennemsnitlige befæstelsesgrad i området er 50 procent. Selv i ubebyggede områder vil regnvand derfor blive på overfladen og kun relativt langsomt trænge ned i jorden.

Der anbefales sikring mod stigende å- og havvand en 3 meter beskyttelseskote. Lokalplanområdet ligger i gennemsnitskote 3,5 m til 5 m (DVR90). Derudover er de historieske bygninger løftet på plateau, som yderligere sikrer mod vandindtrængning.

Den modellerede gennemsnitlige grundvandsdybde er 2 meter på adressen, og der er estimeret ca. 5 cm grundvandsstigning på adressen over de næste 40-50 år.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. 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 tidligere planlagt og bebygget område.

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.

Planområdet ligger langs Østerbrogade, som indrettet til en glideende trafik med rundkørsler og med opdelte færdselsårer for biler, cyklister og fodgængere.

Området er i forvejen indrettet med parkeringspladser som har trafikoverkørsel til Østerbrogade, i forbindelse med bygningernes kontor-, og erhvervsfunktion.

Østerbrogade er omfattet af Norddjurs trafiksikkerhedsplan, som bl.a. omfatter mulig fartbegrænsning på Østerbrogade til maks. 40 km/t, - samt planlagt fartdæmpning og stier på N. P. Josiassens Vej.

Luftkvalitet

Luftkoncentrationen af kvælstofdioxid (NO²) er 10.0 µg/m³, hvilket er relativt lavt ift EU's grænseværdi på 40 µg/m³.

NO² dannes i forbrændingsprocesser i biler, lastbiler, kraftværker, osv. og høje koncentrationer af NO² indikerer derfor dårlig luftkvalitet.

Planområdet ligger i den gamle Grenå kommune, som er klassificeret som Radonklasse 2. Det betyder at 1-3% af husstandene i området vurderes at have et radonniveau på 200 Bq/m³ eller mere (WHO anbefaler at koncentrationen ikke overstiger den øvre grænseværdi på 100 Bq/m³).

Som udgangspunkt er risiko for Radon i boligen derfor middelhøj. Det geologiske underlag på planområdet er marint sand og ler, som dog ikke øger risikoen for Radon.

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 107-707 for center og boligområde ved Østerbrogade i Grenaa med et areal på 5778 m².

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 668 af 8. juni 2017) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

* Der gives mulighed for at butikker kan producere egne specialvarer, såsom kunstprodukter, ure, tekstiler m.v.

- Lokalplanen har til formål;
- 1.1 at sikre, at området anvendes til centerformål (butikker*, liberale erhverv, samt boliger,
 - 1.2 at bevare de eksisterende bevaringsværdige bygninger i størst muligt omfang,
 - 1.3 at fastlægge de maksimale rammer for bebyggelsens størrelse,
 - 1.4 at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer.
 - 1.5 at området vejbetjenes fra Østerbrogade.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 7ca og 7nu, Grenaa Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Inden for området må opføres og indrettes boliger, samt erhverv såsom; kontorer, restauranter, klinikker, offentlige formål, og butikker med tilknyttet mindre ikke-generende fremstilling af egne specialvarer.
- 3.2 Butikker må maks. være 1000 m² samt 200 m² til sekundære funktioner tilknyttet butikken.
Der må maks. være tilknyttet 50 m² aflukket varegård.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger, ligesom skelreguleringer og matrikulære sammenlægninger tillades i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østerbrogade.
- 5.2 Der skal anvendes eksisterende overkørsel til Østerbrogade, placeret henholdsvis foran indgang til nr. 16 og foran nr. 20, samt ud for matrikel 7nu.**
Overkørslen må være op til 6 m bred.
Ved udstykning, eller anden skelregulering, skal nuværende overkørsler bibeholdes og være fælles adgange for alle områdets funktioner.

** Se kortbilag 2

- 5.3 Nye adgange til området, må ikke udføres uden vejmyndighedens tilladelse, jævnfør bestemmelserne i Vejloven og Privatvejsloven.
- 5.4 Ved etablering af interne veje, skal udformning af disse opfylde vejmyndighedens anbefalinger. Interne veje skal være min. 5,5 meter brede.
- 5.5 Langs følgende veje pålægges byggelinjer af hensyn til eventuelle vejudvidelser i nedenfor nævnte afstande fra vejskel som vist på kortbilag 1:
Østerbrogade: 5 meter fra vejskel.
N.P. Josiassensvej: 10 meter fra vejskel.

Parkering

- 5.6 Der skal til enhver tid kunne udlægges min. 60 parkeringspladser indenfor området, som skal være til fælles rådighed for områdets brugere.
Parkeringpladser udlægges som udgangspunkt i antal.:
1 p-plads pr. 50 m² etageareal til butikker, kontor og liberale erhverv, og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til boliger, og 0,5 p-plads pr. ungdomsboliger over 60 m².
Der skal etableres mindst 1 handicapplads pr. 25 p-plads.
- 5.7 Der skal inden for området etableres cykelparkering, som svarer til:
Min. 1 cykelparkering pr. bolig, dog min. 1,5 pr. bolig mellem 60 og 120 m², og min. 2 cykelparkering pr. bolig over 120 m².
Min. 2 cykelparkering pr. erhverv op til 100 m², og herefter 1. plads pr. 100 m².
Der skal etableres overdækning eller indrettes aflåst rum for min 50% af cykelparkering.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 150 %.
- 6.2 Bygninger må maks. opføres i 3 etager.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 12 meter målt fra ok. terræn. Skorstene over kip er ikke omfattet af højdebegrænsning.
- 6.4 Ny bebyggelse må maks. have en facadehøjde på 8,5 m målt fra terræn til facadens skæring med overside af tagfladen.*
- 6.5 De historiske facader mod Østerbrogade i nr. 16 og 20 samt deres gavle skal friholdes for sammenbygning med nyt byggeri i min. 5 meter. Østlige gavlfacade på nr. 20 må sammenbygges med ny byggeri i stueetageniveau.
- 6.6 Nedrivninger og ombygninger af bevaringsværdige bygninger må kun ske med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.
- 6.7 Der må ikke opføres carporte, drivhuse og skure inden for lokalområdet. Der må etableres garager, vækstrum m.v., som er integreret i bebyggelsen og kan sidestilles med bygning**.

** Det er hensigten, at bebyggelsen har en forholdsvis ensartet facadehøjde, og at bevare det bygningsmæssige udtryk som kendetegner området.*

*** Garager og vækstrum kan være del af facadens udtryk og fremtoning. Skure vurderes at skæmme helhedspanen for området. Skure har til formål at opbevare, og kan derfor erstattes af integrerede depot/lagerrum i bagfacadernes nederste etage, eller være opbevaringsplads i kælderniveau.*

* De bevaringsværdige bygninger er: Østerbrogade 14, 16, 20.

** Stenulds-, og stålprofilplader eller som glasfacader.

Lys okker S 1530 - Y20R	Grøn umbra S 7005 - G20Y
Hvid S 0500 - N	Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
Lysegrå S 2500 - N	Sand grøn S 4010 - G50Y
Mørkegrå S 5000 - N	Mat grøn S 6010 - G30Y

*** Eksempler på dæmpede farver i NCS colorsystem.

**** Eksisterende vindues-, og dørpartier i ældre ejendomme før midten af forrige århundrede er typisk af en god beskaffenhed og kvalitet, som det kan svare sig at restaurere. Derudover er de oprindelige partier ofte mere velproportionerede og karakterfulde, som understøtter helhedsudtrykket i facaden, som nye partier i formudtryk, materiale og med float-glas ikke kan.

Ved energiforbedring af originale vindu er kan isoleringsevnen løses med for sats-, eller koblede rammer.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Udvendige om- og tilbygninger samt facade-, og tagændringer på bevaringsværdige bygninger* skal ske under hensyntagen til bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk og materiale, og som Kommunalbestyrelsen skal godkende i hvert enkelt tilfælde.

Maks. 5% af frontfacade og gavle må udføres i andre materialer som træ, glas eller sten.

Maks. 30% af sydvendte facader må udføres i andre materialer.**

7.2 Der må etableres vertikal vegetation på alle facader, dog ikke facader på Østerbrogade 14, 16 og 20.

7.3 Pudsede og beklædte facader inkl. vinduer og dørpartier skal udføres i matte dæmpede farver, med +/- 10 % farvetolerance med min 10 % sort, samt i farverne mat sort og hvid.***

Signalfarver tillades ikke.

Træ og metalbeklædninger må desuden fremstå i natur eller malet overflade.

7.4 Tage på nye bygninger kan udføres uden taghældning. På de bevaringsværdige bygninger må taghældning kun ændres ud fra et arkitektonisk og helhedsmæssigt skøn, som Kommunalbestyrelsen skal godkende i hvert enkelt tilfælde.

7.5 Der må etableres kviste på alle tagflader. Kviste skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden. Kviste på bygninger skal etableres som rytter- eller taskeskivst. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside. Kviste og ovenlysvinduer skal trækkes min. 1 meter tilbage fra bygningens facadelinje, og må maks. udgøre 2/3 af facadelængden.

7.6 Tage kan udføres med tagpap, zink, matte stålplader, tegl eller som levende grønne tage med f.eks. beplantning. På de bevaringsværdige bygninger må tagbeklædning kun ændres ud fra et arkitektonisk og helhedsmæssigt skøn, som Kommunalbestyrelsen skal godkende i hvert enkelt tilfælde.

7.7 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.

7.8 Synlige tagrender og nedløb skal være af zink, stål eller kobber.

7.9 Der må ikke opsættes altaner, balkoner eller lignende på bygningssider mod Østerbrogade og NP Josiassens Vej.

7.10 Udskiftning af vinduer, døre og porte i bevaringsværdige bygninger, skal udformes som de oprindelige partier med hensyn til størrelse, format, sprosseopdeling, materialer og farve.****

- 7.11 Vinduer generelt:
Der må ikke isættes tonede eller konveks udadbuet glas i vinduer. Vinduer må ikke afblændes.
Vinduer må være buede horisontalt omkring bygningshjørner.
- 7.12 Skiltning, reklamering og lys-installationer af enhver art, skal tilpasses bygningens arkitektoniske udformning og må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Der gives ikke mulighed for skiltning og lysinstallationer på facade over 3 meter fra terræn
- 7.13 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 7.14 Der må ikke opstilles flagstænger langs vej uden Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.
Opstilling skal følge gældende vejlov.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

** På et allerede bebygget område, vil krav om opholdsarealer ikke altid være mulig i forhold til nutidig standard.*

Lokalplanen giver derfor mulighed for at opholdsarealer udlægges efter en overordnet helhedsplan for området, - hvor hensynet er gode rekreative opholdsarealer prioriteres frem for større arealmæssige disponeringer.

Se kortbilag 3.

- 8.1 Der skal etableres og indrettes et opholdsareal på mindst 5 % af bolig-, og erhvervsetagearealet.*
Ved almennyttigt byggeri med mulighed for børnefamilier, skal der etableres en fælles legeplads i størrelse af min. 2 m² pr. boligenhed, - dog. min. 30 m² sammenhængende legeplads.
- 8.2 De fælles opholdsarealer skal indrettes og beplantes så der opnås en overordnet helhedsvirkning for området, efter en af kommunalbestyrelsen godkendt indretnings- og beplantningsplan.
- 8.3 Der kan udlægges fælles nyttehaver i området.
- 8.4 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer som f.eks. regnbede.
- 8.5 Parkeringsarealer langs Østerbrogade skal gives en grøn karakter.** Purbeplantning må etableres i en maks. højde på 1 meter. Opstammede træer skal placeres med maks 15 m indbyrdes afstand, målt fra stammemidte.
- 8.6 Hegn i skel langs jernbanetracé må udføres som fast hegn, som klippet hæk eller naturhegn.
Der må ikke etableres hegn mod offentlig vej.
Højde på fast hegn må ikke overstige 1,8 m.
- 8.7 Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn, og ikke nærmere naboskel end 0,5 meter uden godkendelse fra kommunen.
- 8.8 Terrænreguleringer må ikke foretages på en sådan måde, at det medfører barriereeffekter, som kan resultere i opstuvninger af vand på arealer uden for lokalplanområdet.

*** Med grøn karakter menes, at parkeringspladser omsluttes med grøn bevoksning i form af buske, prydsblomster, m.v. - og suppleret med træer.*

Det er vigtigt at sikre en stor variation i beplantningen og samtidig have enkelte gennemgående beplantningselementer, som eksempelvis gadetræer, der knytter den enkelte bydel sammen og adskiller den fra andre bydele.

Træerne understreger årstidernes skiftet, de giver rumlighed, karakter og identitet, ligesom de skaber tilhørsforhold og samlingssteder.

Purbeplantning skal etableres under hensyntagen til passende oversigtsforhold ved til-, og frakørsel langs Østerbrogade.

- 8.9 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede arealer.
- 8.10 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., alle typer af både, inkl. joller, kanoer og kajaker må ikke opbevares på ejendommens ubebyggede arealer.
- 8.11 Der skal etableres min. affaldssortering inden for området, og i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer. Skraldespande, oplag, haveaffald og lignende skal afskærms mod vej med hæk eller let væg konstruktion. Affaldssortering må ikke placeres nærmere end 2 meter fra skel mod offentlig vej.
Opsamlingsanlæg kan være nedgravet i terræn.
Kørearealer ved opsamlingsanlæg skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej, i forbindelse med brug og tømning af anlæggene.
- 8.12 Fælles adgangsveje, parkeringspladser og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler de og afgrænser de respektive arealers funktion.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Der stilles kun krav om grundejerforening, såfremt området udstykkes i mindre ejendomme. og når mindst 30 % af de udstykkede grunde, ejerlejligheder m.v. er overtaget eller når kommunen kræver det.
Oprettelsen skal ske på ejernes eget initiativ.
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 Grundejere skal til enhver tid forestå fællesanliggende som beskrevet under pkt. 9.3.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres og friholdes for bebyggelse og større beplantning.
- 10.3 Nye skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres i bebyggelsen, eller omsluttes af grøn bevoksning.

- 10.4 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor lokalplanområdet.
- 10.5 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan
- 10.6 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller 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 fællesarealer.
- 10.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.
- 10.8 Nye boliger skal tilsluttes Grenaa Varmeværk.
- 10.9 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 10.10 Der må kun opsættes solcelle-, fangeranlæg på sydvendte tage og facader, inkl. på de historiske bygninger i området. Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.
- 10.11 Belysning på fælles adgangsveje og andre færdselsarealer skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og give en jævn og ikke blændende nedadrettet belysning.
- 10.12 Lamper i området må maks. være 4 meter høje.
- 10.13 Fodgængerarealer kan belyses med pullertlamper.
- 10.14 Facader må kun belyses efter forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

11.0 Servitutter

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Tilstandsservitutter som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen. Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. *

** Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.*

12.0 Ophævelse af Lokalplan / Byplanvedtægt

- 12.1 Lokalplan 51 som er vedtaget af Grenaa Byråd i november 1984, ophæves i sin helhed ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og eventuelle anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring er anlagt. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune, ligesom evt. tilslutning af overfladevand til regnvandsledning kræver godkendelse
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger. Sammen med afløbsprojekt skal der fremsendes en koteplan til godkendelse ved Norddjurs Kommune, jf. bestemmelserne i pkt. 8.7.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

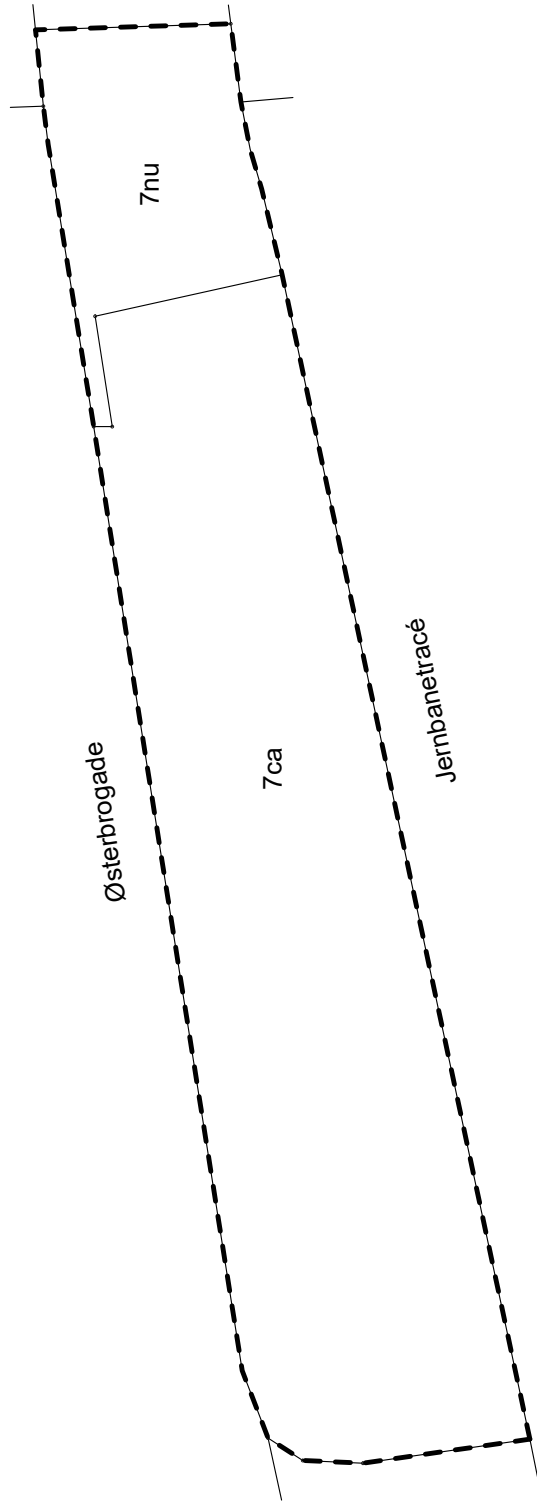
- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af 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 lovlige 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 107-707 for Center og boligformål ved Østerbrogade i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den **xx. november 2021**
- 15.2 Lokalplan 107-707 for Center og boligformål ved Østerbrogade i Grenaa er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den **xx. xxx 2022.**

16.0 Offentlig bekendtgørelse

- 16.1 Lokalplan 107-707 for Center og boligformål ved Østerbrogade i Grenaa er offentligt bekendtgjort **xx.xxx.2022.**



SIGNATURFORKLARING

7nu : matr. nr. Grenaa Markjorder

- - - - : Lokalplanafgrensning

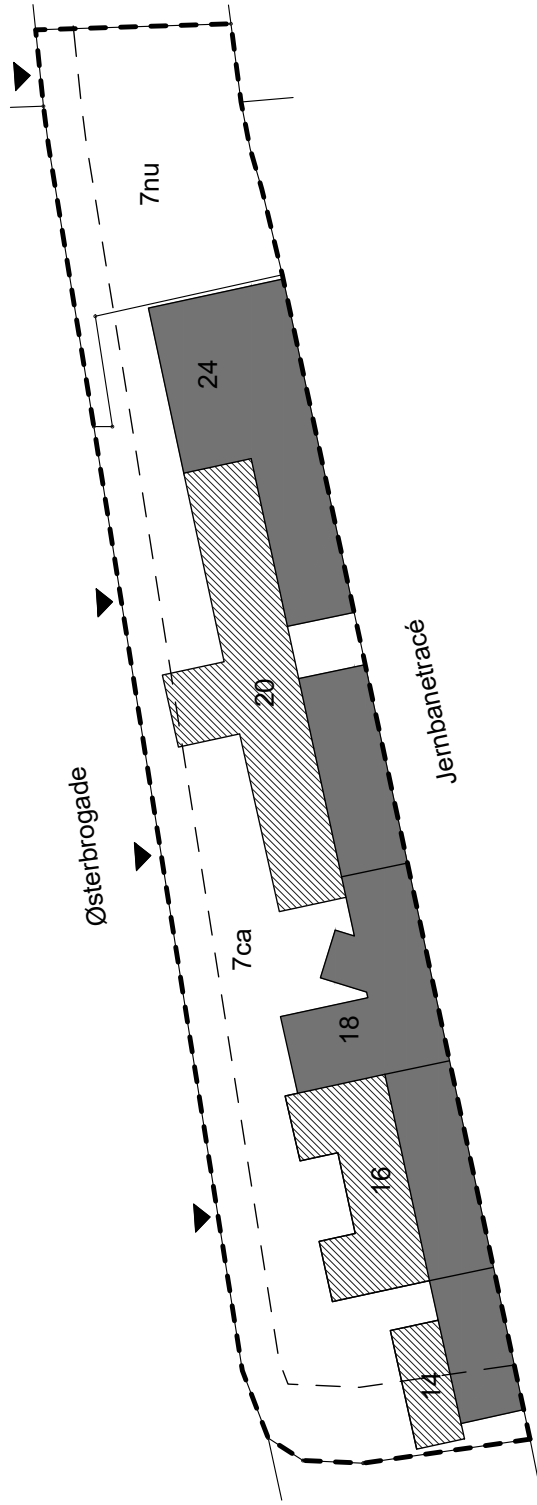
KORTBILAG 1

Områdets afgrensning

Mål: 1:1000

NORD





SIGNATURFORKLARING

7nu : matr. nr. Grenaa Markjorder

- - - : Lokalplanafgrænsning

- - - : Byggelinjer jf. § 5.5

▲ : Overkørsler

20 : Husnummer

▨ : Bevaringsværdige bygninger

■ : Øvrige bygninger

KORTBILAG 2

Områdets disponering

Mål: 1:1000


NORD





SIGNATURFORKLARING

--- : Lokalplanafgrænsning

 : Områder hvor der planlægges for etablering af opholdsarealer, henholdsvis i terræn og over tag.

KORTBILAG 3

Luftfoto

Mål: 1:1000

NORD



