

Lokalplan 070-707

Boligområde på Bakkesvinget 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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed	4
Historie	6
Lokalplanområdet	7
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens områder	8
Illustrationsplan	10
Grundejerforening	11
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning og planlægning	12
Planlægning af kystområderne	12
Naturbeskyttelsesloven	12
Habitatdirektivet	13
Skovloven	13
Museumsloven	13
Jordforureningsloven	13
Landbrugsloven	14
Miljøvurdering	14
Støjforhold	14
Drikkevandsinteresser -OSD	14
Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune	14
Lokalplanforhold	15
Teknisk forsyning	15
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	15
Klimatilpasning	16

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	17
2.0 Områdets opdeling, afgrænsning og zonestatus	17
3.0 Områdets anvendelse	18
4.0 Udstykning	18
5.0 Veje, stier, parkerng	19
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	20
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	25
9.0 Grundejerforening	26
10.0 Ledningsanlæg og belysning	27
11.0 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	27
12.0 Servitutter og ophævelse af eksist. lokalplan	28
13.0 Øvrige tilladelser	28
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	28
15.0 Vedtagelsespåtegning	29
16.0 Offentlig bekendtgørelse	29
Kortbilag 1, matrikelkort	30
Kortbilag 2, lokalplankort	31

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Norddjurs Kommunalbetyrelse har i september 2016 vedtaget, at den tidligere lokalplan 184 *Et boligområde ved Tårupvej i Auning* skal revideres.

Der er efterspørgsel på attraktive byggegrunde i Auning og stedet ved Tårupvej byder sig til som det eneste i Auning med et meget kuperet terræn, hvilket giver mulighed for udstykning af enestående udsigtsgrunde med bebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

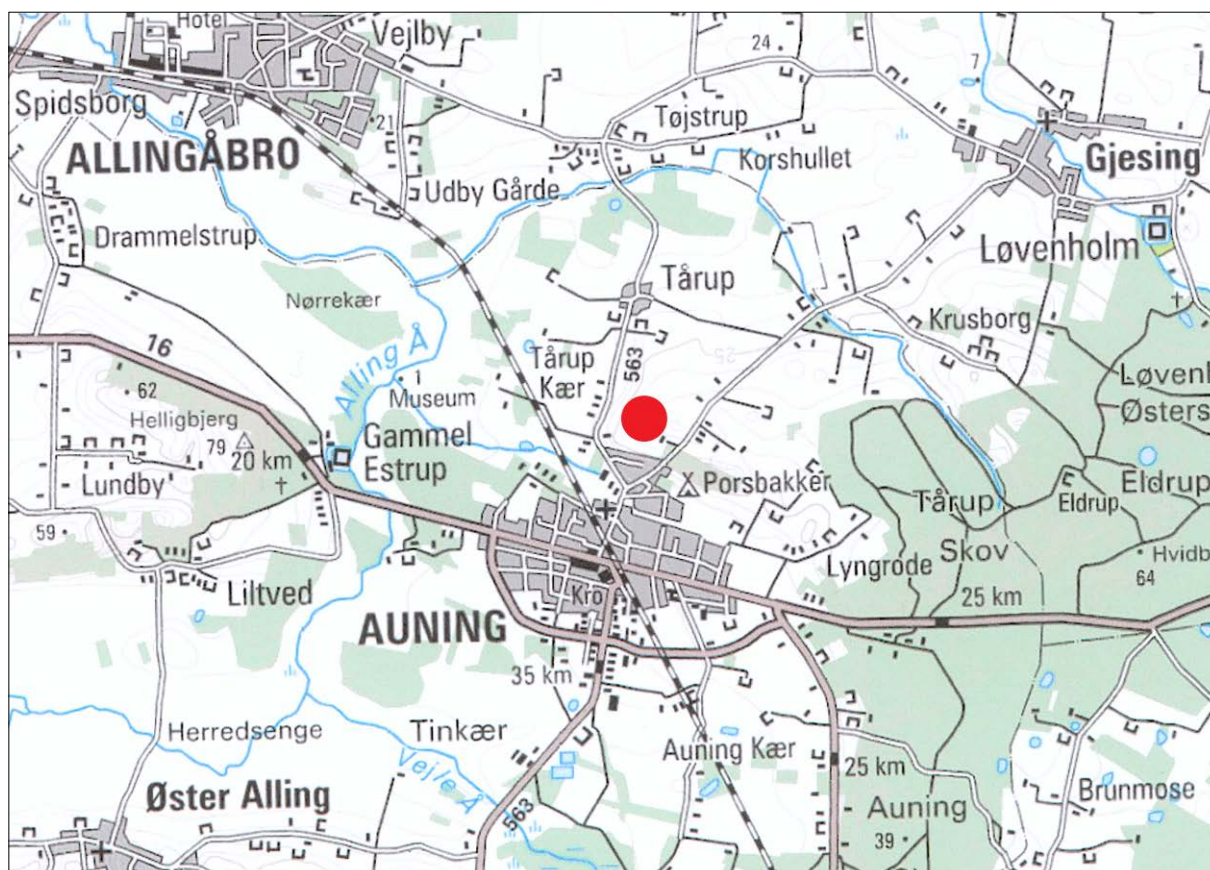
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Auning By's nordlige udkant. Det grænser mod syd op til et udbygget parcelhusområde (Tårupvej-kvarteret), mod vest op til landevejen Tårupvej, der forbinder Auning med landsbyen Tårup, mod nord op til skellet mellem tidligere grusgrav og landbrugsarealer og mod øst til landbrugsarealer.

Lokalplanområdet ligger som en naturlig videreudbygning af Auning mod nord.

Området omfatter i sin helhed et 11,3 ha stort areal, heraf er de ca. 1,6 ha tidligere grusgrave.

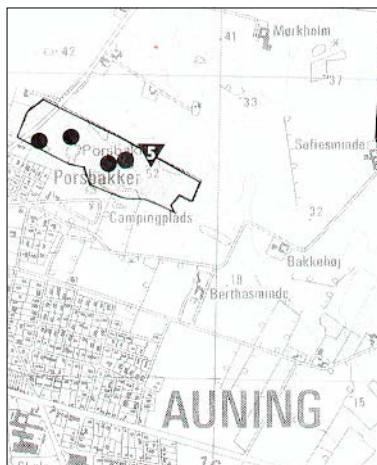
Området er stort set beliggende i byzone.



Lokalplanområdets beliggenhed



Luftfoto af lokalplanområdet med eksisterende bebyggelse



Porsbakkerne. Med 5-tal er markeret "kællingestenen" og med cirkler fire gravhøje

Historie

Kilde: Karl Mejneche i Ryomgård Realskoles Elevforenings årsskrift.

Lokalplanområdet ligger i et karakterfuldt terræn, der dels er dannet af naturkræfterne og dels af menneskene (2 store huller efter grusgravning).

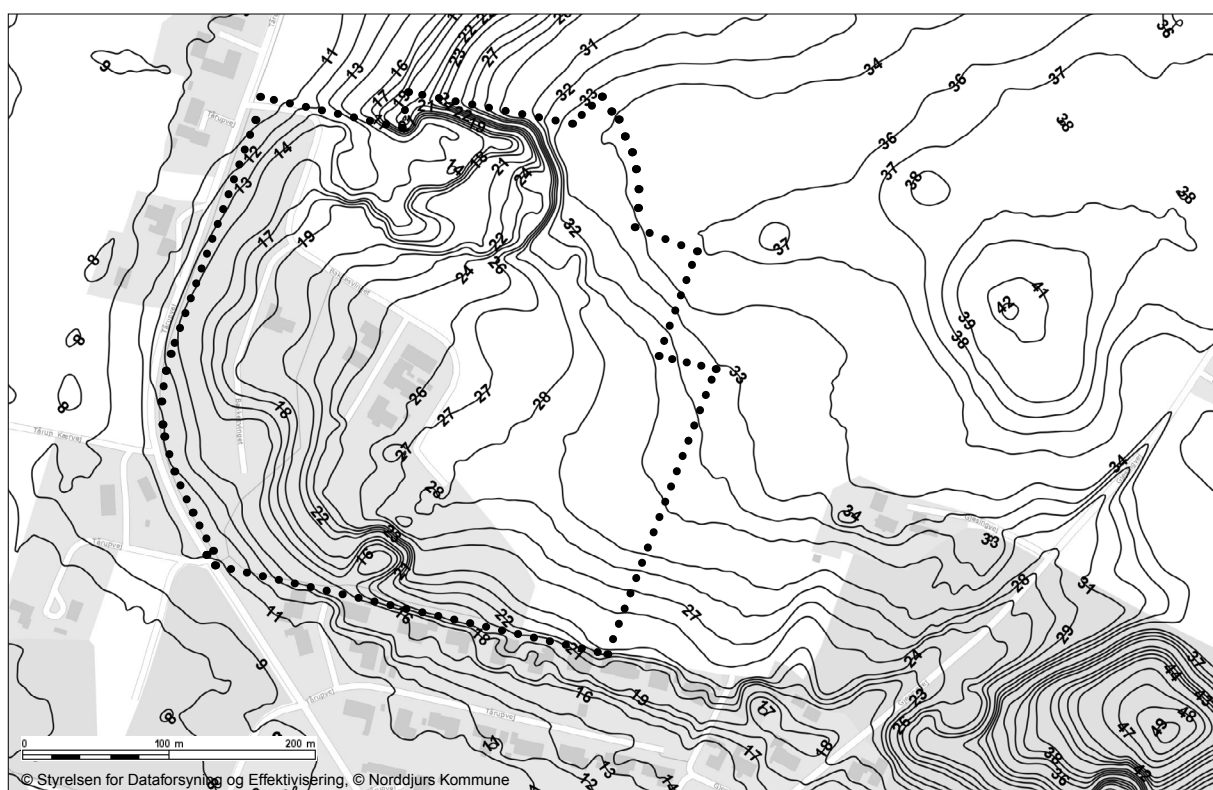
Området er nabo til et voldsomt kuperet, træbevokset areal, Porsbakkerne; dog adskilt herfra af Gjesingvej.

Lokale beboere har fejlagtigt kaldt dem Postbakkerne. Navnet hænger sammen med, at det fortælles, at der i fordums tider forsvandt en hel postvogn med heste, kusk og passagerer på den uhyggelige strækning igennem bakkerne, hvor der engang skete en del overfald og mord.

Det fortælles også, at der i den mellemste Porsbakke er nedgravet en stor skat, som bevogtes af et vældigt gespenst. Alligevel prøvede 2 Auning-borgere at grave ned til skatten engang ved midnatstide. De ville gerne have haft byens skomager med på opgaven, men det turde han ikke.

Skattejægerne fandt ved gravningen kun et råddent hestelår, øjensynlig stammende fra postvognens hesteforspand. De tog hestelåret med ned til byen og straffede den bange skomager ved at smide låret ind i hans stue. Den næste morgen havde det imidlertid forvandlet sig til det pureste guld.

I Porsbakkerne findes 4 gravhøje og dertil en sagnsten, Kællingestenen. Under den ligger en heks begravet. Banker man 3 gange på stenen kommer heksen frem og hævner sig på den, der har forstyrret hende.

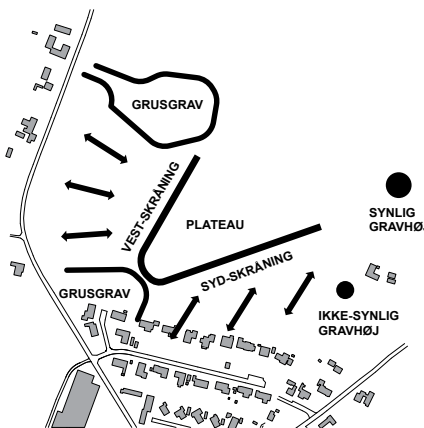


Højdekort med de to tydelige grusgrave

..... Lokalplangrænse



På kanten af lokalplanområdet ligger 2 gravhøje. Kun den ene er synlig fra omgivelserne



En karakteristik af lokalplanområdets terræn

Men også vest for Gjesingvej - i umiddelbar tilknytning til lokalområdet - ligger gravhøje; 2 af slagsen. Den nordligste af de to ligger frit og flot i landbrugslandskabet, mens den sydligste, som ligger op til lokalplangrænsen ikke er synlig fra omgivelserne.

Lokalplanområdet

Terrænet inden for lokalplanområdet hæver sig fra kote 12 i det sydvestlige hjørne til kote 34 mod nordøst, altså en stigning på 22 meter over en strækning på ca. 350 meter, svarende til en gennemsnitlig stigning på ca. 60 promille.

Sådanne terrænforhold åbner for vidtstrakte udsigter til de lidt mere flade, omgivende landskaber. Således fra områdets vestskråning ud over det afvekslende naturlandskab med herregården Gl. Estrup, fra sydskråningen ind over Auning by og videre ned over Djursland og endelig fra den nordlige grusgravrand hen langs Tårupvej og landskaberne ved Tårup landsby.

Lokalplanens areal anvendes i dag for halvdelen vedkommende til traditionel agerbrug med korn, mens den anden halvdel - den sydvestligste - er udstykket til åben-lav bebyggelse og delvist bebygget med parcelhuse opført i overensstemmelse med den tidligere lokalplan.

Lokalplanens indhold

Planens hovedtræk

Det markante terræn har været bestemmende for bebyggelsernes placering og udformning. Det er tilstræbt, at så mange som muligt får vid udsigt fra deres bolig.

Adgangen til området sker fra Tårupvej. Tilslutningen til Tårupvej er placeret på et sted, hvor der er gode oversigtsforhold. Når fordelingsvejen er kommet op i området forløber den langs kanten af det højeste plateau, således at den kan betjene samtlige bebyggelser.

De to grusgraves rande er oplagte at anvende til spændende tæt-lav bebyggelse fx terrassehuse med et stort friareal i form af gravenes bund og sider. Disse bebyggelser tegner i bebyggelsesplanen 2 modstående halvcirkler, som er identitetsskabende for området. Lokalplanen åbner dog også op for, at disse halvcirkler udstykes til åben-lav bebyggelse.



Udsigten mod vest over Gl. Estrup-arealerne



Terrænets vestskråning bebygges med parcelhuse. Endelig er der på det højeste plateau samt på den mindre markante sydøstskråning mulighed for at placere både parcelhuse og/eller rækkehusbebyggelse.

Bebyggelsesplanen er i øvrigt karakteriseret ved at der udlægges spændende og forholdsvis store grønne arealer - heriblandt de 2 tidligere grusgrave - til bl.a. leg og ophold. Det nye byområde er forbundet til Auning by med stier.

Der etableres en åben beplantning langs fordelingsvejen af opstammede lindetræer og enkeltstående træer og buske på de fælles friarealer, dog ikke i de tidligere grusgrave.

Området kan udbygges etapevis.



Lokalplanens delområder

Lokalplanens områder

Lokalplanarealet er opdelt i 7 delområder, hvis anvendelse er fastlagt som følger: (se kortbilag 2 side 31)

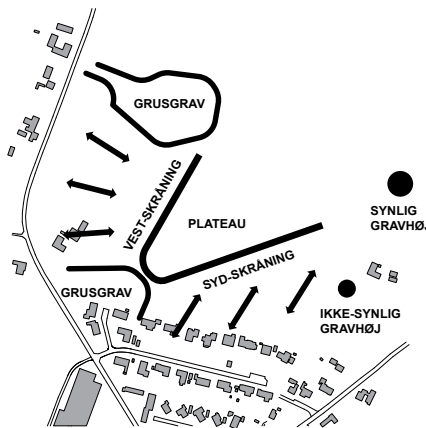
- Område I og II: Åben-lav bebyggelse (parcelhuse)
- Område III og IV: Tæt-lav bebyggelse (terrassehuse, rækkehuse o.lign.) også mulighed for åben-lav bebyggelse
- Område V: Åben-lav med mulighed for tæt-lav bebyggelse
- Område VI: Fælles arealer (leg, ophold, fordelingsvej og stier)
- Område VII: Tidligere grusgrav, § 3 område

Område I:

Område I er udlagt til åben-lav bebyggelse efter en fastlagt udstykningsplan. Der er plads til 11 parcelhuse.

Det må forudses, at der på de attraktive udsigtsgrunde i delområdet I opføres forholdsvis store parcelhuse. For at sikre bagvedliggende udsigt bevares udsigtskiler ved at husene kræves opført med længderetningen i udsigtsretningen inden for et forholdsvis snævert byggefelt. Der er fastlagt varierede bestemmelser for husenes og beplantningens højde, alt efter i hvilken udsigtsrække huset ligger.

Det skal understreges, at vedtagelsen af nærværende lokalplan ikke betyder, at de huse, der allerede er bygget skal ændres. Nærværende lokalplans bestemmelser stemmer overens med den tidligere lokalplan for dette områdes vedkommende.



En karakteristik af lokalplanområdets terræn og retning på udsigter

Område II:

Område II er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. Her er der udlagt en byggelinje ud mod Tårupvej, som skal sikre, at flest mulige huse bevarer deres udsigt. Herudover gælder byggelovens bestemmelser for placering af byggeri, afstandskrav til skel o. lign.

Det er ønsket at skabe bebyggelser, der er tilpasset terrænet, hvis dette er muligt. For at undgå stejle befæstede afslutninger skal terrænreguleringer/skråninger forsøges udjævnet mest muligt og må ikke befæstes men skal sikres med beplantning.

Område III og IV:

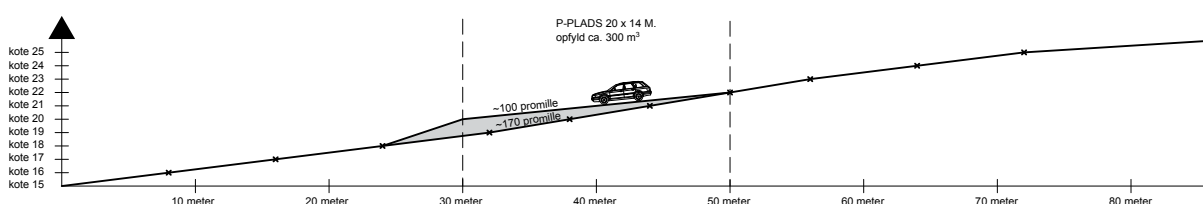
De to områder er udlagt til tæt-lav og åben-lav bebyggelse. I område III er på illustrationsplanen skitseret, at der kan være plads til 18 boliger og i område IV til 36 boliger opført som tæt-lav bebyggelse. Hvis områderne benyttes til åben-lav bebyggelse, er der plads til hhv. 6 og 8 boliger.

Der tilstræbes god udsigt fra alle disse boliger. Boligerne i område III kan opføres med forskudte etager i det meget kuperede terræn. Enkelte af boligerne kan tillades opført i 2 etager, og de vil dermed få udsigt mod vest ud over Gl. Estrup-området. Husrækken nærmest den tidligere grusgrav vil få uhindret udsigt mod syd - ind over Auning By og ned over Djursland.

En lignende boligform kan opføres nærmest randen af den nordlige, tidligere grusgrav, delområde IV. De vestligste af disse huse vil få udsigt mod nordvest og vest, og de nordligste mod vest. Enkelte af boligerne kan opføres i 2 etager, således at der bliver god udsigt fra boligens 1. sal. Der kan indrettes fælles overdækkede p-arealer.

Den vestlige del af boligvejen i område III forløber igennem et stærkt faldende terræn; op til 140 promille. Vejen er derfor på det sydvestligste stykke lagt oven på en mindre opfyldning, således at den maximale hældning holdes under 100 promille.

Terrænforholdene betyder, at der ikke kan køres helt frem til de 5 sydvestligste boliger (1-2 parcelhusgrund, hvis området udstykkes til åben-lav). Hvis det bliver nødvendigt, kan der etableres en alternativ vejadgang fra en af boligvejene. Der indrettes trapper og en rampe for gangbesværede. Boligernes niveauplan holdes nede i naturligt terræn.



Længdesnit i vestlig del af boligvej i delområde III. Med gråt er vist den nødvendig jordopfyldning.

Illustrationsplan (Mål 1:3000)

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvorledes området kan bebygges, herunder hvordan der kan opføres tæt-lav boligbebyggelse i to af delområderne.





Lokalplanens delområder

Område V:

Området udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der lægges op til, at området udstykkes til parcelhuse, men det vil også være muligt at udstykke dele - eller hele området til tæt-lav boligbebyggelse, hvis det ønskes.

Område VI

Området er udlagt som fællesareal for lokalplanområdets beboere. Området omfatter udlægget til fordelingsvej og til stier samt arealer til ophold og leg. På arealerne kan anlægges legepladser o. lign.

Det er muligt at placere et fælleshus i et af byggefeltene, som vist på kortbilag 2 bagerst i lokalplanen.

Udover at de fælles friarealer er særdeles egnede til ophold og leg på grund af de markante terrænformer, så opdeler de lokalplanområdet i velafgrænsede boligområder med forskellige orienteringer i landskabet.

Langs fordelingsvejen etableres afvandingegrøfter, og der etableres anlæg til regnvandshåndtering på strategiske steder, som i tilfælde af større mængde nedbør skal opsamle og styre afstrømningen af regnvand fra veje og ubebyggede arealer. Stier og grønne områder kan indgå i løsning af regnvandshåndteringen.

Område VII

Området er en tidligere grusgrav, som nu er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttede naturtyper. Man må gerne gå tur og lege i området, men der må ikke etableres bålplads, legeplads eller henkastes haveaffald og lignende.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 9.

Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer, veje, grøfter, klimabassiner og lignende.

Der er medlemspligt i grundejerforeningen for alle ejendomme indenfor lokalplanområdet.



Udsigt mod den østlige del af lokalplanområdet

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet er ikke omfattet af planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne da det ligger udenfor kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven

§3 natur

Lokalplanområdet er besøgt den 29. marts 2017. Den tidligere grusgrav i områdets nordligste del er et overdrev og omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er derfor ikke planlagt legepladser eller lign. i dette område.

Området må gerne ryddes for opvækst af træer og buske samt plejes ved afgræsning.






For at sikre, at der ikke sker en langsigtet påvirkning fra den øvrige del af lokalplanområdet, må der ikke føres haveaffald, næringsstof-, pesticid- eller anden forurening til § 3-området. Som afværgeforanstaltning etableres en 3 meter bred sti ved grusgravens øverste grænse, således der ikke er nogle haver der grænser direkte op til § 3 arealet.

Hvis lokalplanområdets klimabassiner bliver over 100 m² store og ikke kun eksisterer pga. tilført drænvand vil disse også blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

§ 17 Skovbyggelinjen

En mindre del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens Skovbyggelinje, § 17.

Formålet med § 17 er at sikre skovenes værdi som landskabssele-

Signaturforklaring:	
• • •	Lokalplangrænse
	Fortidsminderbeskyttelseslinje
	Jordforurening
	§3 område
	Skovbyggelinje
	Skovbyggelinje, ophævet



Planbindinger fra Naturbeskyttelsesloven m.v.

Copyright Cowi

menter, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet samt beskytte skovene mod blæst. Bestemmelsen indeholder et forbud mod at placere bebyggelse.

Skovbyggelinjen skal reduceres v/Miljøstyrelsen i forbindelse med vedtagelse af planen.

Der er ingen øvrige bygge- eller beskyttelseslinjer indenfor lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet ligger to gravhøje. Lokalplanområdet ligger udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Habitatdirektivet

Norddjurs Kommune har registreret markfirben på arealet der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (overdrev), delområde VII.

Det er især de stejle sydvendte skråninger på overdrevet der er egnede leve- og rastested for Markfirben. Markfirbenet findes på steder med bar og løs, gerne sandet jord.

Det vurderes ikke, at området fungerer som yngle- eller rasteområde for andre bilag IV arter.

Skovloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt jævnfør skovlovens § 3 stk. 3.

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering.

Den nordlige, tidligere grusgrav, matrikelnummer 6n og 7v Tårup By, Auning, er dog i henhold til jordforureningsloven kortlagt af daværende Århus Amt på "vidensniveau 2".

Kortlægning på vidensniveau 2 betyder, at amtet har gennemført en forureningsundersøgelse og fundet dokumentation for, at arealet er forurennet.

Ved opførelse af boliger eller friarealer skal ejeren og brugeren sikre, enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig, fast belægning.

Hvis der skal flyttes jord fra arealet, skal kommunen forinden anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg. Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommu-

nen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Arealet må ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål m.v. før der foreligger tilladelse efter Lov om jordforurening.

Landbrugsloven

En del af lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanens område efter reglerne i landbrugslovens § 6 i forbindelse med udstykning.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 1533 af 10. december 2015) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jf. kriterierne i lovens bilag 2.

Støjforhold

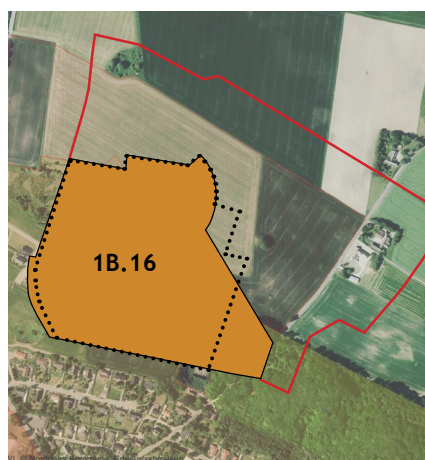
Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne.

Lokalplanens byggelinje langs Tårupvej sikrer, at der bliver god afstand til vejen, som i øvrigt er sparsomt trafikeret.

Drikkevandsinteresser -OSD

Området er i statsligt udpeget med drikkevandsinteresser (OD). Der er ikke boringer eller beskyttelsesområder til almen vandforsyning i nærheden.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord for område med særlige drikkevandsinteresser, jf. Regionplan 2005.



Planbindinger fra kommuneplanen

- Lokalplangrænse
- Muligt byvækstområde
- Kommuneplanens rammeafgrænsning

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Den tidligere lokalplan ligger indenfor kommuneplanens rammeområde 1B.16. På grund af den ændrede afgrænsning af nærværende lokalplan i forhold til den tidligere, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg som ændrer afgrænsningen af rammeområde 1B.16, så det bliver sammenfaldende med nærværende lokalplanområde.

Rammerne fastholdes som de er, dog fjernes bestemmelsen vedrørende beplantning mod det åbne land grundet den ændrede lokalplangrænse og de deraf følgende ændrede udstykningsforhold.

Kommuneplantillægget bliver vedtaget sideløbende med lokalplanen og lokalplanens bestemmelser er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Den tidligere lokalplan 184 bliver aflyst.

Teknisk forsyning

Spildevand

Området er omfattet af spildevandplanen, og er udlagt til spildevandskloakering. Dele af området mangler endnu kloakering.

Spildevand ledes via fjerntransportledning til Randers Centralrenseanlæg.

Regnvand

Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt og skal nedsives i området.

Regnvand skal nedsives lokalt i grøfter, bassiner, faskiner m.v. Der skal søges miljømyndigheden om tilladelse til håndteringen af overfladevand fra veje m.v. Et samlet afløbsprojekt skal indsendes til godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven. Afledning af tag- og overfladevand fra de enkelte parceller meddeles der derimod tilladelse til i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen.

Lokalplanområdet forsynes fra Auning Vandværk.

Varme

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen.

Lokalplanområdet forsynes fra Auning Varmeværk. Der er slutningspligt for ny bebyggelse.

Der kan etableres jordvarme o. lign. efter gældende regler.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I delområde I og II er der udlullet kobberkabler til internetforbindelse.

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

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan


Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.


Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger. Lokalplanområdet er påvirket ved skybrud pga. et meget kuperet terræn. Der skal indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand.

Signaturforklaring:

 Princip for placering af anlæg til regnvandshåndtering (bassiner, faskiner o. lign.)

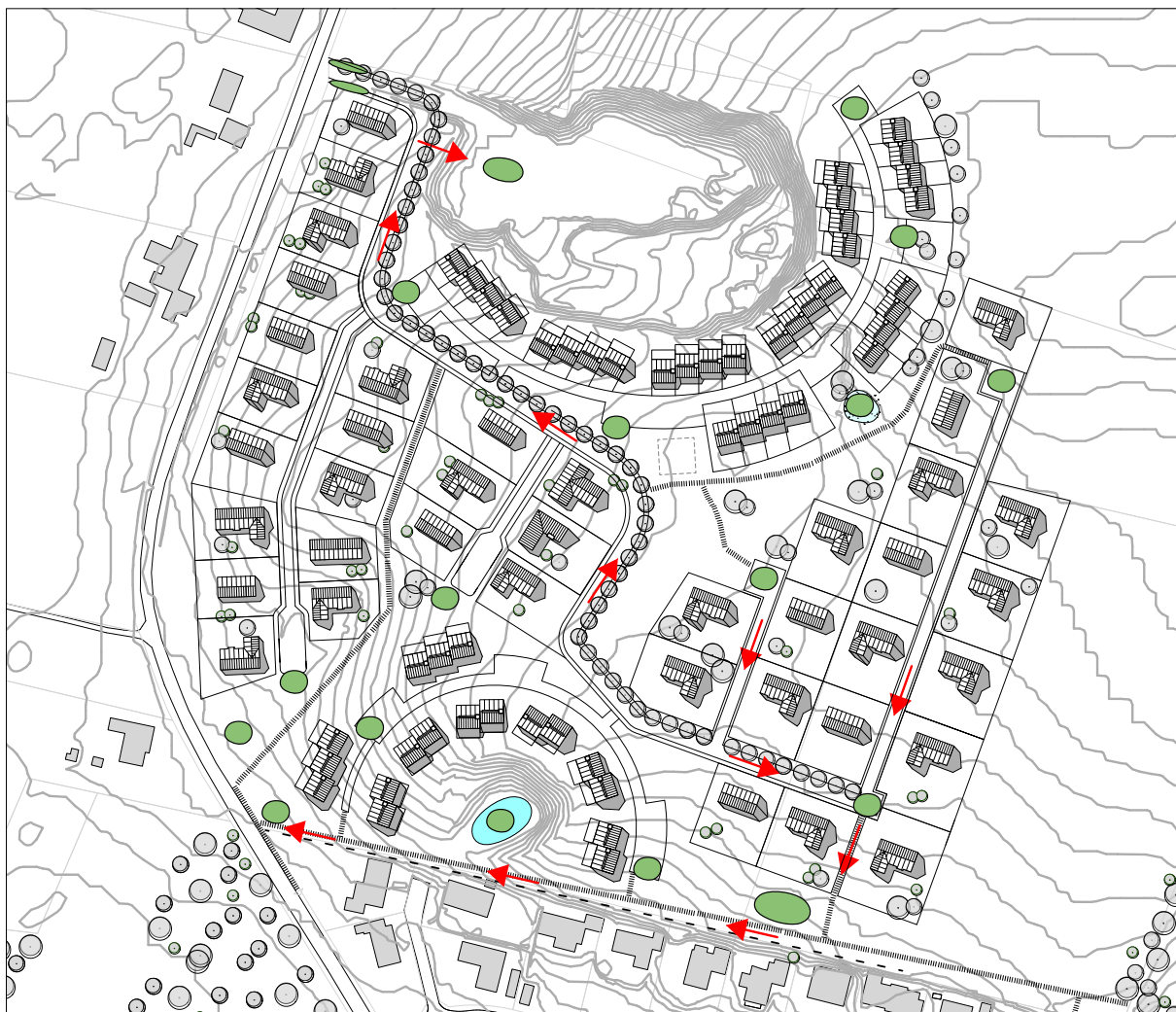
 Princip for skybrudsveje (grøfter, kantsten og render til styring af vandstrømmene)

- - - - Afskærmning af vandvej mod eksisterende bebyggelse (jordvold, kantsten el. grøft) Eksisterende befæstede sti fungerer som vandvej.

Som en hjælp til at klimasikre lokalplanområdet etablerer Norddjurs Kommune afvandingsgrøfter langs fordelingsvejen, vej A, og der etableres klimabassiner eller tilsvarende løsninger i den sydlige del af området for opsamling af regnvand ved større nedbørshændelser.

Derudover etableres en fysisk afskærmning mod eksisterende boliger, der ligger syd for lokalplanområdet for at lede vandet de rigtige steder hen og undgå risiko for oversvømmelse under skybrudsregn.

Der skal meddeles tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven til afledning af overfladevand fra områdets veje. Her fastsættes de nærmere vilkår for etablering af områdets regnvandsanlæg.



Principskitse for klimasikring af området

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 070-707 for et boligområde på Bakkesvinget i Auning

Områdets størrelse er ca. 11,3 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at en del af området anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse, og at andre dele sikres som grønt område,
 - 1.2 at sikre, at veje og bebyggelse tilpasses det hældende terræn,
 - 1.3 at sikre, at der ikke foretages større terrænreguleringer i området,
 - 1.4 at fastlægge nærmere retningslinjer for bebyggelsens udseende og placering, bl.a. med henblik på at sikre udsigt fra så mange boliger som muligt,
 - 1.5 at udlægge fælles lege- og opholdsarealer for områdets beboere,
 - 1.6 at udlægge stiforbindelser til rekreative arealer,
 - 1.7 at fastlægge retningslinjer for områdets beplantning.
 - 1.8 at fastlægge retningslinjer for klimatilpasning af området.

2.0 Områdets opdeling, afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag 1 og omfatter matr. nre. del af 5b, 6aa, 6ab, 6ac, 6ad, 6ae, 6af, 6ag, 6ah, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6n, 6q, 6z, 6æ, 6ø, 7v og 7y Tårup By, Auning.
- 2.2 Lokalplanen opdeles 7 delområder: (kortbilag 2)
 - Delområde I: Åben-lav bebyggelse
 - Delområde II: Åben-lav bebyggelse
 - Delområde III: Tæt-lav og åben-lav bebyggelse
 - Delområde IV: Tæt-lav og åben-lav bebyggelse
 - Delområde V: Åben-lav og tæt-lav bebyggelse
 - Delområde VI: Fælles friarealer
 - Delområde VII: § 3 naturområde

- 2.3 Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i byzone. Med kommunens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres den resterende del af området til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Område I og II

Områderne må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse samt til interne boligveje, parkering og friarealer. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.

3.2 Område III, IV og V

Områderne kan anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, klyngehuse og lignende, og åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehuse samt til interne boligveje, parkering og friarealer.

Ved anvendelse til åben-lav boligbebyggelse i form af parcelhusbebyggelse, må der kun opføres og indrettes 1 bolig på hver ejendom.

3.3 Delområde VI

Området må kun anvendes til fælles friarealer for lokalplanområdets beboere samt til anlæg af regnvandshåndtering. Den fælles fordelingsvej er omfattet af dette område tilligemed en række stiforløb. Området må i øvrigt anvendes til ophold og leg. Der kan indrettes legepladser og opholdsarealer, herunder udsigtspunkter med borde og bænke. Et evt. fælleshus skal placeres i det angivne byggefelt. Der skal anlægges regnvandsbassiner og anlæg til regnvandshåndtering i området efter principperne vist på kortbilag 2.

3.4 Delområde VII

Området må kun anvendes til naturområde. Der må ikke etableres faste anlæg, bålpladser eller lignende. Der må ikke lægges haveaffald, eller tilføres næringsstof-, pesticid- eller anden forurening til området. Der må anlægges en trampesti på det flade areal umiddelbart ovenfor skrænten.

- 3.5 Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive liberalt erhverv, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at der ikke er ansatte medarbejdere,
- at virksomheden efter kommunens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer

4.0 Udstykning

4.1 Delområde I og II:

Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilag 2. Dog må grundene nærmest Tårupvej udstykkes med et større areal, således der bliver færre men større grunde end vist på kortbilag 2.

4.2 Delområde III, IV og V:

Udstykning kan ske som enten en storparcel til tæt-lavt boligbebyggelse eller som mindre parceller til åben-lav boligbebyggelse.

Udstykning i storparcel:

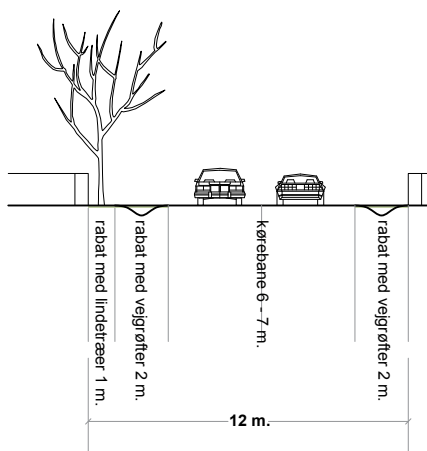
Hvis realiseringen sker som storparcel til tæt-lav boligbebyggelse, skal opdelingen ske på en sådan måde, at der udelukkende opføres boliggrupper med mindst 4 boliger ad gangen.

Ved yderligere udstykning af de tæt-lave boliger skal grundstørrelsen være max. 400 m² og min. 200 m².

Udstykning i parceller:

Ved udstykning i mindre parceller til åben-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen være min. 800 m² og maksimum 1350 m².

4.3 Der må ikke finde udstykning sted indenfor delområde VI og VII. Se dog pkt. 3.3 vedr. fælleshus.



A: Fordelingsvej

5.0 Veje, stier, parkering

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tårupvej.

5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2:

Vej A (fordelingsvej) i en bredde af..... 12,0 m
 Veje B og C (boligveje) i en bredde af7,0 m

Hovedstier (HS) i en bredde af3,0 m
 Rekreative stier (RS) i en bredde af.....1,5 m

Veje kan anlægges som vist på hosstående vejprofiler.

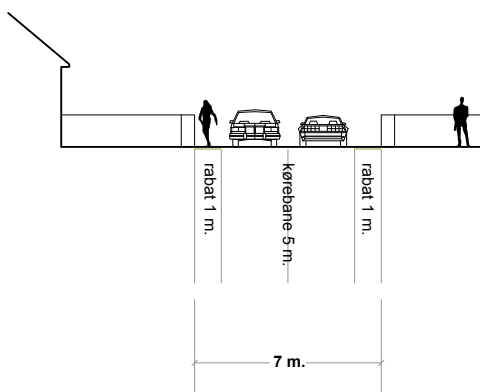
Veje C skal anlægges så regnvand kan håndteres og ledes i regnvandsgrøfter.

I delområde I kan den vestligst beliggende vej B forlænges og anvendes som adgang til delområde III, i så tilfælde finansierer udstykker af delområde III vejadgangen.

Stier kan anlægges som trampestier eller med belægning.

Stien på kanten af den nordlige grusgrav skal anlægges som trampesti.

5.3 I forbindelse med fordelingsvejen A anlægges grøfter som vist på hosstående skitse til opsamling af regnvand fra vejfladen.



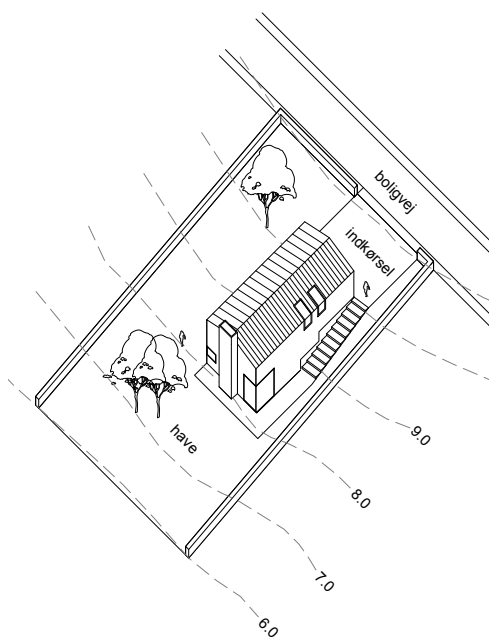
B og C: Boligveje

- 5.4 Kørende adgang til parcellerne må ikke ske direkte fra vej A (fordelingsvej), dog undtaget de tre parcelhusgrunde ved indkørslen til lokalplanområdet, beliggende i delområde II, samt de tre parcelhusgrunde i den modsatte ende af vej A, beliggende i delområde V.
- 5.5 På hver ejendom i delområde I anlægges et befæstet overkørselsareal på 5x6 meter som vist på kortbilag 2. Arealet fungerer som overkørsel til ejendommen. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom. Hvis delområde II, IV og V udstykkes til åben-lav bebyggelse, må der for dette område ligeledes kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom.
- 5.6 På hver parcelhusgrund skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser. Det i § 5.5 nævnte overkørselsareal kan medregnes som parkeringsplads. Lukkede garager medregnes ikke som parkeringsplads.
- 5.7 Der skal minimum udlægges 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig. P-pladserne kan etableres med overdækning med fladt tag, maximum 3 meter over terræn.
- 5.8 Der udlægges areal til vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.9 Ved fordelingsvejens tilslutning til Tårupvej og ved boligvejenes tilslutning til fordelingsvejen pålægges oversigtslinjer i henhold til vejlovgivningen. Beplantningshøjden inden for hjørneafskæringen må ikke overstige 0,8 m.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1.0 Delområde I

- 6.1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 6.1.2 Beboelsesbygninger incl. terrasser skal placeres inden for de på lokalplankortet, kortbilag 2, udlagte byggefelter på 10x24 meter. Byggeriet skal opføres med udgangspunkt i det med pile viste udgangshjørne i byggefeltet. Udhæng må maks. overskride byggefeltet med 0,5 m.
- 6.1.3 Garager, carporte og udhuse skal placeres inden for de på lokalplankortet viste byggefelter på 6x8 meter eller integreres i boligbebyggelsen. Såfremt garager integreres i boligbebyggelsen kan overkørselsareal forskydes. Evt. udhæng skal holdes indenfor skel.
- 6.1.4 Terrænforskelle skal optages i bygningens længderetning, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager i den laveste ende af byggefeltet.
- 6.1.5 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0,5 meter.



Eksempel på terræntilpasset enfamiliehus

6.1.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer, så arealets skrånende form ændres. Grundene må ikke planeres ud. Der må ikke etableres skråninger eller opbygges plateauer bortset fra mindre terrasser i umiddelbar tilknytning til huset jf. pkt. 6.1.2.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.

6.1.7 Kommunen fastlægger et eller flere niveauplaner i forhold til eksisterende terræn. De maximale bygningshøjder er fastlagt som følger i forhold til dette niveauplan: Den vestligste parcelhusrække: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,5 meter fra indlagt niveauplan.

De 2 østligste parcelhusrækker: Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 7,5 meter fra indlagt niveauplan.

Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter.

6.2.0 Delområde II

6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2.2 Der pålægges en byggelinje 8 m fra matrikelstel mod Tårupvej. Mellem byggelinjen og matrikelstel mod Tårupvej må der ikke etableres bebyggelse udover 1 bygning, udhus, drivhus eller lign., med maksimalt areal på 10 m² og med en maksimal højde på 2,5 m. Byggelinjen er pålagt for at sikre nabogrundes udsigt

6.2.3 Terrænforskelle skal tilstræbes optaget i huset.

For at undgå stejle befæstede afslutninger skal terrænreguleringer/skråninger forsøges udjævnet mest muligt og må ikke befæstes men skal sikres med beplantning.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.

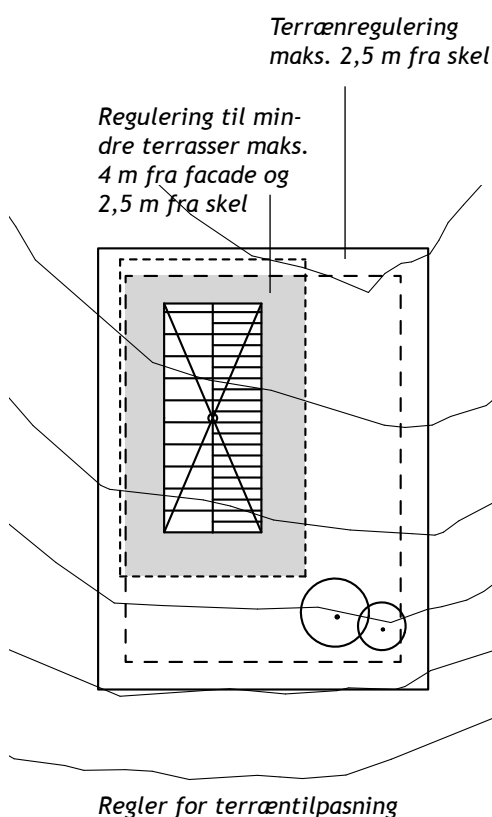
6.2.4 Der må foretages terrænregulering til terrasser på maks. 50 m² i umiddelbar tilknytning til huset og maks. 5 meter fra husets facade. Større terrasser over 50 m² skal om nødvendigt udføres i forskudte niveauer tilpasset naturligt terræn.

Terrasser i større afstand fra huset skal placeres i terræn.

6.2.5 Skråninger i forbindelse med terrænregulering må ikke befæstes, men skal sikres med beplantning eller græs.

6.2.6 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0,5 meter.

6.2.7 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage. Hvis huset tilpasses terrænet må den del, der ligger lavest opføres i 2 etager. Enten som terrassehus eller som vist på illustrationen side 20.



6.3.0 Delområde III og IV - som tæt-lav boligbebyggelse

6.3.1 Hvis delområdet anvendes til tæt-lav bebyggelse må dette kun ske på grundlag af en af kommunen godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal redegøre for:

- Placering af beboelse
- Placering af eventuelt fælleshus
- Placering af garager/carporte og individuelt eller fælles parkeringsareal
- Placering af småbygninger
- Bygningsprofiler, facader og materialer
- Terrænforhold og terrænregulering
- Beplantning

6.3.2 Bebyggelserne skal placeres inden for byggefeltene, som er angivet på korbilag 2. Bebyggelsen skal i princippet placeres som vist på illustrationsplanen side 10 med facade parallelt med vejlinien. Bebyggelsen skal således opføres som en sluttet randbebyggelse, som dog kan brydes af stier og parkeringslommer.

6.3.3 Bebyggelsesprocenten for hver storparcel/delområde må ikke overstige 40. Hvis området udstykkes i mindre grunde kan andet af det fælles friareal inden for delområdets byggefelt medregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet ved beregning af bebyggelsesprocenten.

6.3.4 I tilknytning til hver bolig skal der være et sammenhængende udendørs opholdsareal på min. 25 m².

6.3.5 Ved placering af bebyggelse internt på storparcellerne har kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bygningsreglementets bestemmelser vedr. højde og afstand.

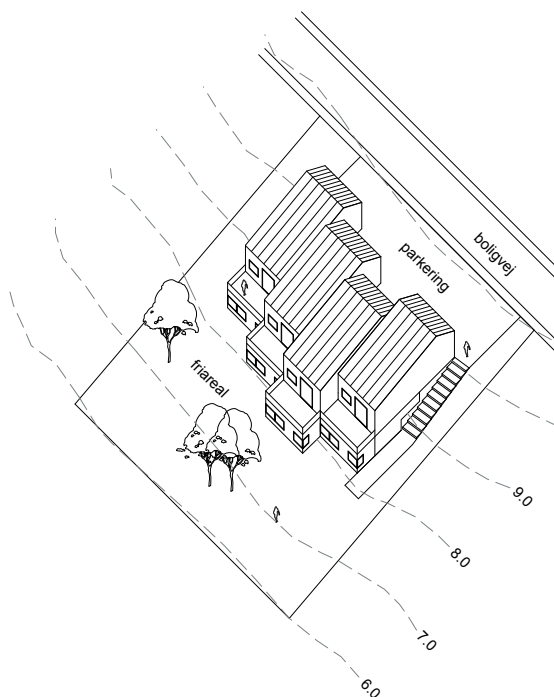
6.3.6 Der må kun etableres lodrette lejlighedsskel i bebyggelserne.

6.3.7 Bebyggelsernes første række ved randen af de tidligere grusgrave må kun opføres i 1 etage. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan. Det er tilladt at udnytte terrænet til at etablere en underetage/kælder ud mod de tidligere grusgrave (terrassehuse)

6.3.8 Bebyggelsernes anden række i forhold til tidligere grusgrave må opføres i 2 etager. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan.

6.3.9 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0,5 meter.

6.3.10 Terrænforskelle skal optages i huset. Regulering af naturligt terræn skal begrænses og må overvejende kun finde sted i trafikrummet mellem husrækkerne. Kommunen skal have en terrænreguleringsplan til godkendelse.



Eksempel på terræntilpassede tæt-lave terrassehuse

Terrænreguleringer nærmere naboskel end 1 meter må kun foretages efter tilladelse fra kommunen.

6.3.11 I delområde III må nødvendig terrænregulering foretages efter aftale med kommunen.

6.4.0 Delområde III og IV som åben-lav boligbebyggelse

6.4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte parcelhusgrund.

6.4.2 Bebyggelserne skal placeres inden for byggefelterne, som er angivet på korbilag 2.

6.4.3 Terrænforskelle skal tilstræbes optaget i huset. For at undgå stejle befæstede afslutninger skal terrænreguleringer/skråninger forsøges udjævnet mest muligt og må ikke befæstes men skal sikres med beplantning.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.

6.4.4 Der må foretages terrænregulering til terrasser på maks. 50 m² i umiddelbar tilknytning til huset og maks. 5 meter fra husets facade. Større terrasser over 50 m² skal om nødvendigt udføres i forskudte niveauer tilpasset naturligt terræn.

Terrasser i større afstand fra huset skal placeres i terræn.

6.4.5 Kommunen fastlægger et eller flere niveauplaner i forhold til eksisterende terræn. De maksimale bygningshøjder er fastlagt som følger i forhold til dette niveauplan:

6.4.6 Bebyggelsernes første række ved randen af de tidligere grusgrave må kun opføres i 1 etage. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 6,0 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan. Det er tilladt at udnytte terrænet til at etablere en underetage/kælder ud mod de tidligere grusgrave (terrassehus)

6.4.7 Bebyggelsernes anden række i forhold til tidligere grusgrave må opføres i 2 etager. Intet punkt på en bygnings tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over et af kommunen fastlagt niveauplan.

6.5.0 Delområde V opført som tæt-lav boligbebyggelse

6.5.1 Hvis delområdet anvendes til tæt-lav bebyggelse må dette kun ske på grundlag af en af kommunen godkendt bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal redegøre for:
Placering af beboelse
Placering af eventuelt fælleshus
Placering af garager/carporte og individuel eller fælles parkeringsareal
Placering af småbygninger
Bygningsprofiler, facader og materialer
Terrænforhold og terrænregulering
Beplantning

6.5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for hver ejendom.

6.5.3 I tilknytning til hver bolig skal der være et sammenhængende udendørs opholdsareal på min. 25 m².

6.5.4 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0,5 meter.

6.5.5 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage.

6.5.6 Terrænforskelle skal optages i huset. Regulering af naturligt terræn skal begrænses og må overvejende kun finde sted i trafikrummet mellem husrækkerne. Kommunen skal have en terrænreguleringsplan til godkendelse.

Der må foretages terrænregulering på +/- 0,5 meter ud til 2,5 meter fra skel.

6.6.0 Delområde V opført som åben-lav boligbebyggelse

6.6.1 Bebyggelsesprocenten for hver ejendom må ikke overstige 30.

6.6.2 Terrænforskelle skal optages i huset. Der må ikke foretages terrænreguleringer, så arealets skrånende form ændres. Grundene må ikke planeres ud. Der må ikke etableres skråninger eller opbygges plateauer bortset fra terrasser i umiddelbar tilknytning til huset og indenfor en afstand af maksimalt 5 meter fra husets facade.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2,5 meter.

6.6.3 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage

6.6.4 Synlig sokkel må ikke udføres med en større højde end 0,5 meter.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

7.1 Beboelsesbygninger skal have murede facader i bloksten, der er pudsede så stenene under pudsen ikke kan ses eller i teglsten. Facaderne skal fremtræde hvide, lyst gule eller lysegrå.

7.2 Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med 35 graders taghældning. Valme, tværfølge, kviste, karnapper og lignende må ikke forekomme.

Delområde II

7.3 Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk bygningstradition.

Delområde III, IV og V opført som tæt-lavt boligbyggeri

7.4 Boligerne i et delområde skal tilstræbes opført efter en samlet plan, så området fremtræder med et fælles, harmonisk præg.

7.5 Indenfor hvert delområde skal boligerne skal opføres i ens materialer og med samme tagtype.

7.6 Udhuse, garager og lignende kan udføres i andre materialer, såfremt der opnås en god helhedsvirkning.

Delområde III, IV og V opført som åben-lav boligbebyggelse

7.7 Beboelsesbygninger skal have murede facader i teglsten eller i bloksten eller træ. Såfremt facader udføres i bloksten, skal facaden pudses, så stenene under pudsen ikke kan ses.

Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk bygningstradition.

7.8 Taghældning må ikke overstige 35 grader.

Fællesbestemmelse for alle delområder

7.9 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må ikke finde sted.

7.10 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten med et glanstal over 10.

7.11 Solcelleanlæg og lignende skal placeres på taget og med samme hældning som taget.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende. De arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 må dog ikke beplantes eller ændres på anden måde.

8.2 Kommunalbestyrelsen skal have en samlet plan for indretning af fællesarealerne, delområde VI, herunder placering af legeredskaber m.v. til godkendelse. Der skal anlægges anlæg til regnvandshåndtering efter principperne vist på principskitsen s. 16.

8.3 Beplantning på fællesarealerne, delområde IV, skal udføres som græs med enkeltstående træer eller mindre grupper af træer og/eller buske. For at undgå uønsket spredning til naturområder må der ikke plantes invasive arter såsom: hybenrose, gyvel, glansbladet hæg m.fl.

8.4 Området med det §3 beskyttede overdrev (den nordlige grusgrav) må ryddes for opvækst af træer og buske samt plejes ved afgræsning. Der må ikke placeres legepladser, haveaffald eller lignende. Alle ændringer af naturområdet kræver en dispensation fra Norddjurs Kommune.

8.5 Et evt. fælleshus skal gives et udseende, som harmonerer med arkitekturen på storparcellen delområde IV.

- 8.6 Langs fordelingsvejen (vej A) etableres en beplantningsrække af lindetræer.
- 8.7 Ingen beplantning i haverne i delområderne I, II, III, IV og V må gives en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn.
- 8.8 Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Imellem to beboelsesgrunde skal hække placeres i skel og må maksimalt være 1.8 meter høje. I skel mod veje må hegn dog ikke placeres nærmere skel end 40 cm.
- 8.9 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.
- 8.10 Campingvogne, 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 kajaker.
- 8.11 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).
- 8.12 Der skal etableres regnvandsgrøfter a-b på begge sider af vej A. Se illustration s. 19.
- 8.13 Strømningsvejene indenfor lokalplanområdet, vist på kortbilag 2B, skal håndteres ved nedsivning og opmagasinering, således at den nye bebyggelse i området ikke påvirkes ved skybrud, og således at overfladevand ikke føres ud af lokalplanområdet. Der skal udlægges arealer til tilbageholdelse af regnvand. Der etableres klimabassiner og lign. til opsamling af regnvand som vist i princippet på kortbilag 2. Etablering af skybrudssikringen skal ske i forbindelse med udbygning af området.
- 8.14 Der skal opretholdes en afskærmning i form af en mindre vold eller lignende langs med den sydlige stiforbindelse c-d, som vist på kortbilag 2. Denne skal have til formål at minimere risikoen for oversvømmelse af tilstødende boligområder i forbindelse med skybrud.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes på grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det.

- 9.3 Fælles arealer for lokalplanområdets beboere (delområde VI) samt trafik- og fælles friarealer i delområderne skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
Delområde VII skal ikke tilskødes grundejerforeningen.
- 9.4 Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 5.2 nævnte veje og stier, af de i § 8 nævnte fællesarealer, fælleshus, beplantning, regnvandsgrøfter og klimabassiner.
- Hvis der ønskes etableret fælleshus, legepladser og lignende skal foreningen forestå etablering og vedligeholdelse.
Grundejerforeningen skal administrere reglerne i § 8.5 om beplantningens højde i delområde I, II, III, IV og V.
Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 9.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 9.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Udvendige fjernsynsantenner og paraboler må ikke op sættes.
- 10.3 Nye boliger skal tilsluttes Auning Fjernvarmeværk. 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.
- 10.4 Nye boliger skal tilsluttes Auning Vandværk a.m.b.a.
- 10.5 De på kortbilag 2 viste vand- og spildevandsledninger skal respekteres. Bebyggelse samt beplantning med dybtgående rødder må ikke opføres/plantes nærmere end 2 meter fra ledningens midte, uden forudgående tilladelse fra hhv. Auning Vandværk og Aqua Djurs.
Der skal være ret til at efterse, rense og vedligeholde ledning og brønde, dog mod fuld erstatning for eventuel forvoldt skade på ejendommen.

- 10.6 Overfladevand skal håndteres på de enkelte grunde. Overfladevand fra veje skal nedsives og fordampes lokalt via vejgrøfter og bassiner m.v. som anført efter principerne på kortbilag 2.

11.0 Forudsætninger for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Udstykningsplanen skal sendes til Norddjurs Kommune til godkendelse.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Auning Fjernvarmeværk, jvf. § 10.3
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvandshåndtering er anlagt.

12.0 Servitutter og ophævelse af eksist. lokalplan

- 12.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 12.2 Lokalplan 184 Et boligområde ved Tårupvej i Auning aflyses og erstattes med nærværende lokalplan.

13.0 Øvrige tilladelser

- 13.1 Miljøstyrelsen skal meddele tilladelse til reduktion af skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet, jvf. naturbeskyttelseslovens § 17 i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.
- 13.2 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme før der er opnået tilladelse fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugsejendomme.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser

under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

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

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Forslag til lokalplan 070-707 Boligområde ved Bakkesvinget i Auning er vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 13. juni 2017.
- 15.2 Lokalplan 070-707 Boligområde ved Bakkesvinget i Auning er endeligt vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 10. oktober 2017.

16.0 Offentlig bekendtgørelse

- 16.1 Lokalplan 070-707 Boligområde ved Bakkesvinget i Auning er offentligt bekendtgjort den 24. oktober 2017



Kortbilag 1
Matrikelkort
Områdets afgrænsning
Mål 1:3000



