

Lokalplan 072-707

Boligområde, Rimsti Bakken i Gjerrild

LÆSEVEJLEDNING

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

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentioner 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, hvorfor eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	7
Kystnærhedszoner	7
Kirkebyggelinie	7
Arkæologiske forhold	7
Jordforureningsloven	7
Natur	8
Miljøvurdering	8
Støjforhold	9
Drikkevandsinteresser	9
Kommuneplan 2013 for Norrdjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	10
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

	11
1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	11
4.0 Udstykning	12
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	16
9.0 Grundejerforening	16
10.0 Ledningsanlæg og belysning	17
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	17
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	17
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	18
14.0 Vedtagelsespåtegning	19

Kortbilag 1 - Vejledende illustration, Enkeltparceller

Kortbilag 2 - Vejledende illustration, Enkeltparceller og tæt-lav bebyggelse

Kortbilag 3 - Matrikelkort

Kortbilag 4 - Delområder

Kortbilag 5 - Udstykning og byggefelter

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Gjerrild er en smukt beliggende by i Norddjurs Kommune.

Gjerrild ligger tæt på Kattegatkysten og umiddelbart op ad det enestående herregårdsmiljø ved Sostrup Slot med dertilhørende skov, hvor der findes mange kulturhistoriske spor.

Lokalplanen tager udgangspunkt i et ønske om at revidere de tilladte boligtyper i lokalplanområdet samt at lempe de restriktive rammer, der er pålagt boligernes udformning og udtryk.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,7 ha sydvest for den del af byen, der omfatter Gjerrild kirke. Området har tidligere været udlagt som landzone, men overgik i juni 2006 til byzone. Området er en naturlig udbygning af Gjerrild by.

Områdets nordøstgrænse udgøres af bebyggelse i den ældre del af Gjerrild og mod nordvest grænser området op til Grenavej. Sydvest for området ligger Sostrup Slot samt et sumpet areal omkring Hovåen og mod sydøst grænser området op til landbrugsarealer.

Lokalplanområdet udgøres af en sydvendt og dermed solbeskinnet skråning på den moræneknold, som 'det gamle' Gjerrild er bygget på. Fra nordøst mod sydvest falder terrænet fra ca. kote 21 til ca. kote 8, eller med ca. 13 meter over en afstand på ca. 200 meter.

Faldet er jævnt fordelt over størstedelen af strækningen. Kun på de allerøverste meter mod nordøst flader det ud med dannelse af et lille plateau.

Fra området er der en flot udsigt henover engarealet omkring Hovåen mod skovbryn af løvtræer. Helt centralt for lokalplanområdet er dets kig mod - den historiske akse - kastaniealléen der leder hen til Sostrup Slot. I modsat retning ses kirketårnet på Gjerrild kirke.

Fra boligområdet vil man have let adgang til de servicefaciliteter, der findes i Gjerrild. I og omkring byen findes; efterskole, friskole, integreret institution, egnsarkiv, kirke, vandrehjem, kro og selvfølgelig Sostrup Slot.

Lokalplanområdet er udlagt efter et ønske om at bygge på den historiske akse mellem Sostrup Slot og Gjerrild Kirke. Hovedtanken for lokalplanen er derfor, at sikre en understregning af den 'historiske akse'. Dette gøres ved, at fastholde en åben kastanieallé igennem lokalplanområdet samt, at fastlåse bebyggelsens orientering. Kastanietræerne plantes med passende afstand, så de ikke fremtidigt kommer til at skærme for udsigten for lokalplanområdets beboere.

I modsvar til fortidens stramme, kantede geometriske figurer (voldgraven, slottets gårdplads og dets beplantning) er om-



Udsigten fra det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.



Luftfoto over lokalplanområdet.

rådet udstykket omkring et ellipseformet vejforløb gennem lokalplanområdet.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af:

- 14 enkeltparceller i delområde I
- 5 parcelhusgrunde eller én storparcel med op til 10 tæt-lave boliger i delområde II
- 2 enkeltparceller eller én storparcel med op til 4 tæt-lave boliger i delområde III

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger, at der i hele lokalplanområdet kan placeres åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller alternativt tæt-lav bebyggelse indenfor ellipsen. Se kortbilag 1 og 2.

Den alternative tæt-lav bebyggelse tænkes opført som en samlet bebyggelse på én eller to storparceller. Det kunne være en privat, ustøttet andelsboligbebyggelse eller udstykkede ejerboliger. Inde i ellipsen er udlagt et fællesareal, som kan anvendes til leg og ophold.

Boliger med en forholdsvis lille grund og med direkte adgang til et grønt areal kan tænkes at være attraktivt for f.eks. seniorer.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelse på storparcellerne skal opføres efter en samlet plan, så delområdet fremtræder harmonisk med en fælles arkitektur. Tage og facader indenfor storparcellen skal udføres i ensartede materialer.

Det sikres, at beboere kan køre helt hen til deres hus. Garage påregnes integreret i huset.

For nutidens beboere er den vide udsigt væsentlig. Derfor er parcelhusene placeret, så de værdifulde udsigtskiler sikres for bagvedliggende boliger. Fra nogle huse kan der kigges henover de foranliggende. Både fra gavlen og fra havesiden vil der være et flot udsyn.



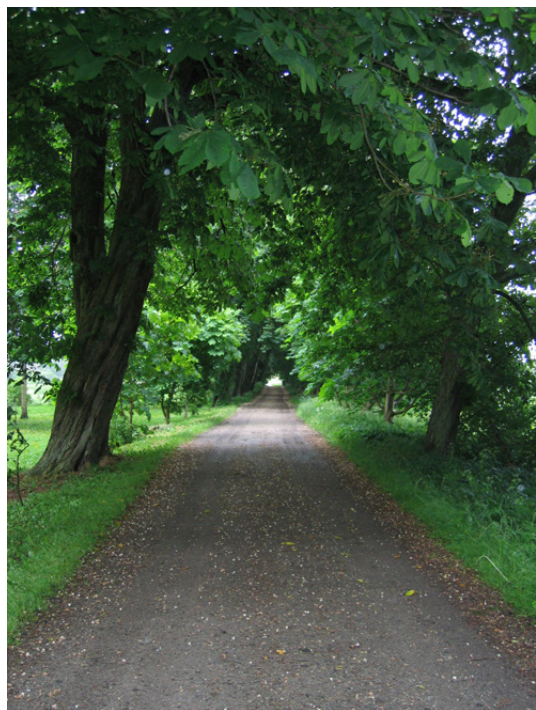
Sostrup Slot.



Lokalplanområdet set fra Nordøst.

Kastaniealléen mod Sostrup Slot, set fra lokalplanområdets nordlige grænse.





Kastanieallé mod Sostrup.



Kastanieallé mod Sostrup - set fra Rimsti Bakken.

Parcelhusenes orientering bidrager til det bærende princip om at underbygge opfattelsen af den historiske akse Sostrup Slot/ Gjerrild Kirke.

En sådan disponering af bebyggelsen efterspørger forholdsvis stramme bestemmelser om byggefelter, hushøjder og terrænrændringer i lokalplanen. Til gengæld bliver alle grundene attraktive og ikke kun et fåtal som i en mere løs disponering af parcelhusenes placering.

På kortbilag 5 er vist byggefelter på henholdsvis 14x22 meter og 18x22 meter for de højest beliggende grunde. Garager skal opføres indenfor byggegrundene.

Det skal undgås, at der ved opførelsen af parcelhusene på skråningen bygges et plateau af jord i den lave ende. Derfor gives mulighed for opførelse af huse med et dobbelthøjt rum i den sydvendte gavl. Dvs. en hustype, som tilpasser sig det skrående terræn. Hustypen gør det også oplagt at bygge en terrasse i førstesals højde.

Veje og stier

Ideen i den trafikale disponering er, at vejadgangen sker væk fra byen via Grenaavej. Dette for at undgå unødvendig trafikbelastning af Gjerrild og dels for at skabe en (næsten) bilfri adgang for gående og cyklende fra området til skole, dagligvarebutik og kirke. Der er udlagt såvel cykel/gangstier som rekreative gangstier.

Boligvejen udformes med en 2 meter græsarmering på 'indersiden' til parkering/gangsti, 5 meter kørebane og yderst en smal græsribat samt 1½ meter fortov.

Fortov og stier kan udføres med fast belægning. Belægning vil sammen med kantafrænsninger af skråstillede brosten give det nye boligområde et eksklusivt præg.

Lokalplanen er således karakteriseret ved tilknytningen til omgivelsernes historie, men også ved, at bebyggelsesplanen afviger fra byens parcelhusudstykningsformer og er i kontrast til udstykningsformen i den gamle landsbybebyggelse omkring Gjerrild Kirke. Det er tilstræbt at give boligområdet sin egen identitet. Områdets udnyttelse udsender et signal - ikke mindst til de kørende ad Grenaavej mod Gjerrild - om en moderne bebyggelse på kanten af en attraktiv landsby.

Illustrationsplanen (kortbilag 1 og 2) viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens Pkt. 8. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer i delområde IV samt de potentielle friarealer i delområde II og III.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Kystnærhedszoner - Planlovens § 5

Norddjurs Kommune vurderer jf. Planlovens § 5a stk. 4, at lokalplanområdet ikke indgår i samspil med kystlandet. Området og en kommende bebyggelse påvirker ikke på noget sted den kystlandskabelige helhed. Bebyggelsens kan ikke ses fra det åbne landskab, da den ligger i den yderste del af zonen på en sydvendt skråning, som vender væk fra Kattegat-kysten.

Lokalplanområdet ligger ca. 2.3 km fra kysten i udkanten af en bymæssig bebyggelse.

Kirkebyggelinie

Næsten hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19 (kirkebyggelinien), som er en forbudszone mod bebyggelse på over 8,5 meter i højden inden for en afstand af 300 meter fra Gjerrild Kirke.

Ingen bygninger i lokalplanområdet tillades bygget højere end 8,5 meter, hvorfor der ingen konflikt er til denne kirkebyggelinie.

Jordforureningsloven

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

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

Natur

Skovbyggelinie - Naturbeskyttelseslovens § 17

Hele området er omfattet af 300 meter skovbyggelinie. Skovbyggelinien forudsættes ophævet/reduceret i forbindelse med lokalplanlægningen for boligområdet. Ophævelse af skovbyggelinien kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven. Nord-



Hovåen set mod øst.

Lokalplanområdet, set fra sydvest med Maria Hjerte Engen til venstre og læhegn i skel til højre.





Eksisterende, slået sti ved lokalplanområdets nordgrænse.

djurs Kommune retter henvendelse til SVANA med ansøgning om ophævelse/reducering af skovbyggelinien.

§3 natur

Grænsende op til lokalplanområdet ligger en § 3-beskyttet våd eng i forbindelse med Hovå. Området er besigtiget d. 19. januar 2017. Der er tale om en eng med gode vådengsstrukturer blandt andet store tuer af top-star (*Carex paniculata*), der bevidner om lang kontinuitet som uberørt våd eng.

For at sikre, at der ikke sker en langsigtet påvirkning fra den ændrede arealanvendelse fra lokalplanområdet, bør der ikke føres næringsstof-, pesticid- eller anden -forurening til § 3-området.

Mulig afværgeforanstaltning kan være en grøft mellem lokalplanområdet, ved den nederste grænse og § 3-beskyttet områdets øverste grænse, der opsamler overfladevand, og fører det til planlagt forsinkelsesbassin. Se kortbilag 4.

Grøft eller lignende forstaltning skal laves i forbindelse med byggemodningen af den sydlige del af lokalplanområdet.

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er N245 Ålborg Bugt, østlige del. Området indeholder Fuglebeskyttelsesområde F112 Ålborg Bugt, østlige del. Området ligger langs kysten, og nærmest ca. 2,5 km fra lokalplanområdet.

Nærmeste Ramsar-område er R11 Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde. Området ligger 23 km vest for lokalplanområdet. Lokalplanen påvirker ikke Ramsar-området.

Lokalplanen og den affødte aktivitet medfører ikke væsentlig påvirkning på Natura 2000-området eller dets udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Kommunen har ikke kendskab til bilag IV-arter i nærheden af lokalplanområdet.

Det er dog meget sandsynligt, at arter som spidssnudet frø og stor vandsalamander lever i området omkring Gjerrild. Såfremt dette gælder, vurderes det, at lokalplanen ikke vil have væsentlig påvirkning på hverken en større eller mindre population, da der er mere attraktive områder i nærheden for disse arter.

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. Den skal derfor ikke miljøvurderes.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem parcelhusområdet og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområde og landbrugsjord.

Ved planlægning for nye boligområder skal det tilstræbes, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 dB(A). Udenfor området forløber Grenaavej, der er trafikeret i så beskedent et omfang, at grænseværdien for vejtrafikstøj vurderes kunne overholdes.

Endvidere skal der indplantes et bælte af navr træer sammen med eksisterende bevoksning langs vejen i forbindelse med kommunens byggemodning af lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Boligområdet er placeret inden for udpegning af drikkevandsinteresser, OD. Desuden ligger det inden for 300 meter beskyttelseszone til Gjerrild Vandværk.

Det vurderes at der ikke er konflikt med grundvandsinteresser eller beskyttelseszone idet området skal separatkloakeres.

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i kommuneplanens hovedstruktur udlagt som område til boligformål med betegnelsen 06-3-B.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger, at bebyggelsen maks. må opføres med 1½ etager og maks. 8,5 m høj. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30% for åben-lav og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Lokalplan nr. 79 for området aflyses ved dennes endelige vedtagelse.

Teknisk forsyning

Spildevand

Spildevand skal afledes til kloakken. Området er delvist kloakeret. Der vil muligvis skulle etableres et forsinkelsesbassin til

håndtering af regnvand inden afledning til vandløb. Bassinet kunne i så fald placeres på et kommunalt areal uden for lokalplanområdet. Bassinet kan etableres i forbindelse med etape 2 kloakering af området. Bassinet kan forventes etableret uden at berøre selve lokalplanområdet.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Gjerrild Vandværk.

Området ligger indenfor 300 meter zone til Gjerrild Vandværks boring DGU-nr. 61.51. Der vurderes ingen indflydelse, idet området skal separatkloakeres. Nedsivning af tagvand skal respektere afstand på 25 meter fra boringen.

Varme

Lokalplanområdet kan forsynes fra Gjerrild fjernvarmeværk. Der er tilslutningspligt for ny bebyggelse.

Der kan etableres jordvarme efter gældende regler.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

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

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser, enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

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 den uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 072-707 boligområde, Rimsti Bakken i Gjerrild.

Områdets størrelse er ca. 3.7 ha.

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

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen er udarbejdet for at sikre

- at en sydvendt skråning ved Gjerrild kan anvendes til boligbebyggelse,
- at der bliver vid udsigt fra så mange af boligerne som mulig,
- at de historiske omgivelser og det smukke landskab iagttages ved boligområdets udformning,
- at der tilvejebringes et alsidigt udbud af boligtyper, åben-lav såvel som mulighed for tæt-lav bebyggelse,
- at der fra bebyggelsen er gang- og cykelstier til byens servicetilbud og ud i naturen.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kortbilag 4), og omfatter matr. nr. 5x, 5v, 5s, 5t, 5u, 5o, 5p, 5q og 5r samt en del af 5e Gjerrild By, Gjerrild samt alle parceller, der efter vedtagelse af lokalplanen udstykkes.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder som vist på kortbilag 5.

2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

3.1 Delområde I

Område I må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel.

3.2 Delområde II

Området må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse (der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel) eller tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friareal.

3.3 Delområde III

Området må kun anvendes til boliger i form af åben-lav bebyggelse (der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel) eller tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles friareal.

3.4 Delområde IV

Området må kun anvendes til fælles arealer for lokalplanområdets beboere. En række stiforløb er indeholdt i dette område, herunder kastaniealleén, som forløber gennem området fra nordøst til sydvest.

3.5 Fællesbestemmelse

Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelses-ejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- 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.
- at parkering af lastbiler påhængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, ikke må finde sted inden for lokalplanens område.

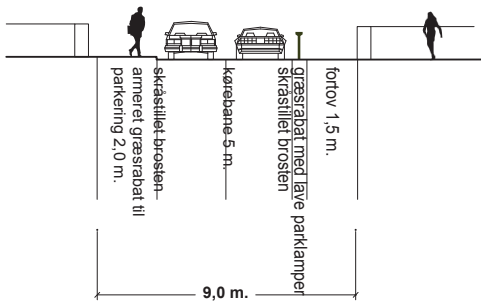
4.0 **Udstykning**

4.1 Udstykninger inden for delområde I må kun foretages som angivet på kortbilag 5.

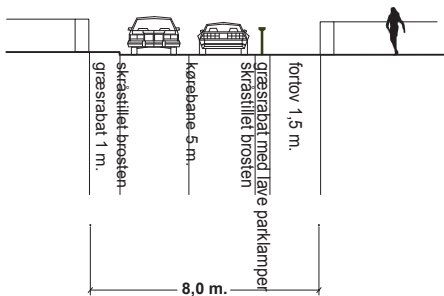
4.2 Realiseringen af bebyggelsen i delområde II og III kan enten ske som to storparceller (kortbilag 2) eller som enkeltparceller som illustreret på kortbilag 1.

Ved udstykning af de tæt-lave boliger skal grundstørrelsen være min. 150 m². Dog kan bebyggelsesformen gårdhavehuse udstykkes ”ned til grunden”. Dvs. med 1 meters afstand fra sokkel til skel.

4.3 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområde IV.



Vej A.



Vej B.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra kommunevejen Grenaavej.
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kortbilag 4 og 5). Veje og stier anlægges som vist i følgende vejprofiler:

Vej A (boligvej) i en bredde på.....	9,0 m
Vej B (boligvej) i en bredde på.....	8,0 m
Stier i en bredde på.....	3,0 m

- 5.3 På kortbilag 1 og 2 illustrationsplan er vist overkørselsarealer til boligerne. Placeringen skal ses som vejledende. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom.
- 5.4 Der skal udlægges min. 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund (Delområde I (II og III)).
- 5.5 Der skal som min. udlægges 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig. Det 2 meter brede parkeringsbånd på indersiden af elipsevejen kan medregnes i denne parkeringsdækning.
- 5.6 Ved boligvejens tilslutning til kommunevejen Grenaavej skal der sikres areal til 5 x 15 meter hjørneafskæringer til oversigtsareal uden høj beplantning. Hjørneafskæringer kan anlægges inden for vejprofilen, hvis der er plads til dette.
- 5.7 Boligvejens tilslutning til kommunevejen skal udformes trafiksikkert, evt. med hævet vejbane og/eller belægningsskift.
- 5.8 Kørebanen udføres i asfalt, parkeringsbåndet i græsarmring og stier og fortov kan udføres med stenmelsoverflader. Skråstillede brostenskanter adskiller kørebanen fra øvrige trafikarealer.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.
- 6.2 Beboelsesbygninger incl. terrasser, garager/carporte og udhuse/brændeskure skal placeres inden for de på kortbilag 5 udlagte byggefelter på henholdsvis 14 x 22 meter og 18 x 22 meter.
- 6.3 Der må kun opføres 1 garage/carport og 1 udhus/brændeskur på hver parcel. Garage/carport samt udhus/brændeskur må i alt være på maks. 45 m² og regnes ikke med ved beregning af

bebyggelsesprocenten.

- 6.4 Beboelsesbygningerne skal opføres med længderetningen som vist på illustrationsplanen. Se kortbilag 1 og 2. Husene skal placeres parallelt med byggefeltets retning. Husets længde skal være mindst $1\frac{1}{2}$ gange husets bredde.
- 6.5 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.
- 6.6 Enhver terrænregulering skal godkendes af Norddjurs Kommune forud for arbejdets udførelse.
- 6.7 Kommunen fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn. Der udarbejdes kort med niveauplan-koter for de enkelte byggefelter. Maks. bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan.
- 6.8 Intet punkt på en beboelsesbygningstagflade må overstige en højde på 8,5 meter.
- 6.9 Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter. Den samlede højde må ikke overstige 4 meter.
- 6.10 I delområde I skal tag på beboelsesbygninger udføres som symmetriske saddeltage med min. 25 graders taghældning. For garager/carporte og udhuse/brændeskure skal taghældningen være min. 20 grader.

Delområde II og III

- 6.11 Ved udstykning til enkeltparceller gælder samme regler som for delområde I.

Ved udstykning som storparcel gælder:

- 6.12 Udstykningen, husenes placering, udformning og udseende skal ske efter en samlet plan for storparcellen. Planen skal godkendes af Norddjurs Kommune.
- 6.13 Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Dvs. ud mod boligvejen og med tilkørsel til den enkelte bolig direkte fra denne vej. Planen skal omfatte kastanieallé, centralt friareal og hækbeplantning som vist.
- 6.14 Bebyggelsesprocenten for storparcellerne må ikke overstige 35%. Hvis området udstykkes i mindre grunde jf. pkt. 4.2 kan andel af det fælles friareal inden for delområdets byggefelt medregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet ved beregning af

bebyggelsesprocent.

- 6.15 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.
- 6.16 Ved placering af bebyggelsen internt på storparcellen kan der ses bort fra bygningsreglementets og småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande, både hvad angår boligerne indbyrdes og i forhold til veje og friarealer.
- 6.17 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Kommunen skal have en terrænreguleringsplan til godkendelse.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

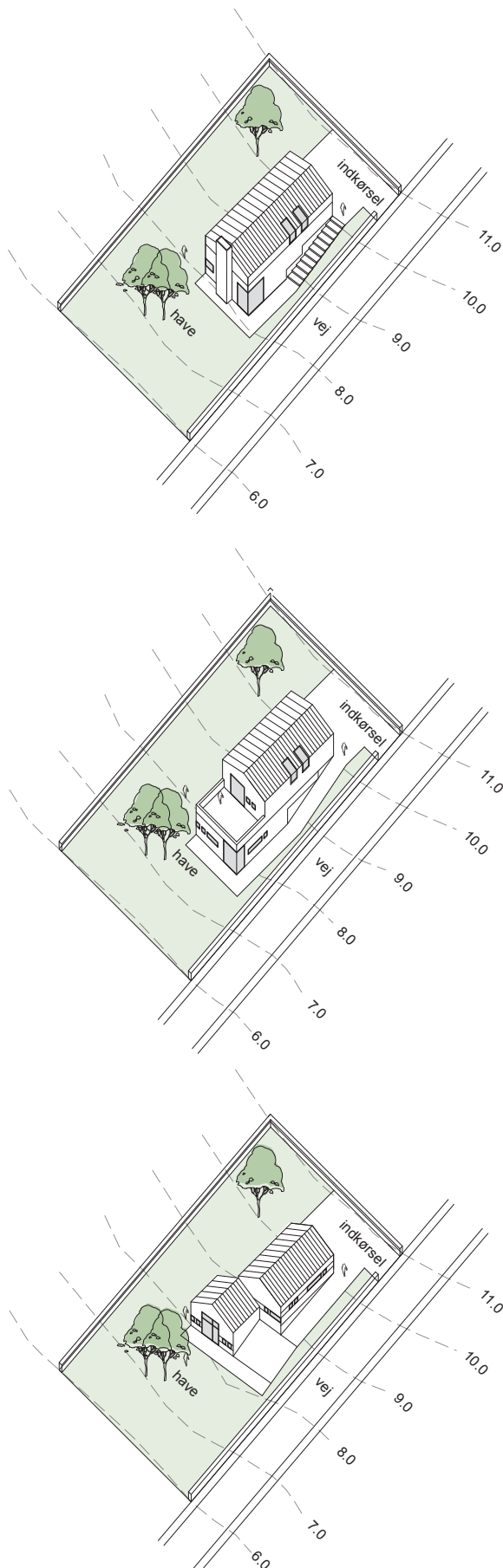
- 7.1 Beboelsesbygninger og garager/carporte samt udhuse/brændeskure kan have følgende facader;
- murede i teglsten, også pudsede eller vandskurede,
 - facader i bloksten, der er pudsede, så stenene under pudsen ikke kan ses eller
 - træfacade
- 7.2 Bygningerne kan også opføres i træ (bjælker). Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk byggetradition.
- 7.3 Beboelsesbygninger og garager/carporte samt udhuse/brændeskure kan udføres med tage af tegl, betontagsten, tagpap eller strå.
- 7.4 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.
- 7.5 Solfangere/solceller kan placeres efter Norddjurs kommunes nærmere godkendelse.
- 7.6 Tage og udvendige bygnings sider skal fremtræde i den for området traditionelle jordfarveskala eller disse farvers blanding med hvid.

Delområde II og III

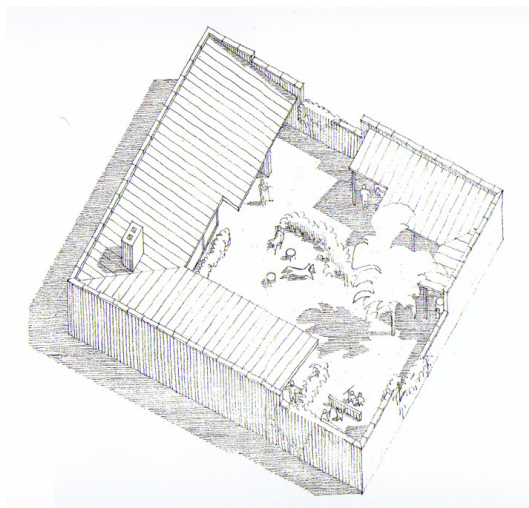
- 7.7 Ved udstykning som enkeltparceller gælder samme regler som for delområde I.
- 7.8 Ved udstykning som storparceller skal materialevalget være det samme for alle huse i hvert delområde, og fremgå af en samlet plan, som skal godkendes af Norddjurs Kommune.

Fællesbestemmelse

- 7.9 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område



Mulige hustyper i delområde I, II og III



Mulig hustype i delområde II og III

må kun finde sted med Norddjurs kommunes tilladelse.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

8.1 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maks. ½ år).

8.2 Kommunalbestyrelsen skal have en samlet plan for indretning af potentielle fællesarealer på storparcellerne (delområde II og III), herunder placering af legeredskaber m.v. til godkendelse.

8.3 Langs adgangsvejen og videre langs stien skal der etableres en allé af hestekastanietræer. Som vist på illustrationsplanen.

Alléen skal anlægges under byggemodning. Senest når 75% af området er udbygget.

8.4 Af hensyn til udsigten må ingen beplantning i haverne i delområderne I, II og III gives en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn.

8.5 Hegn mod veje og stier skal udføres som levende hegn, tråd- eller træhegn, og må maks. være 1,8 meter høje. Levende hegn skal placeres min. 50 cm inde på egen grund.

Hegn i naboskel skal udføres som levende hegn, tråd- eller træhegn, og må maks. være 1,8 meter højt.

Indtil naboarealer enten er bebygget eller overdraget til grundejerforening ligger plejansvaret af begge sider af hegn (hæk) hos ejeren af det bebyggede areal.

8.6 Der skal indplantes et bælte af navr træer sammen med eksisterende bevoksning langs vejen i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet. Senest når 75% af området er udbygget.

8.7 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.

8.8 Grøft syd for lokalplanområde (el.lign. forstaltning) skal laves i forbindelse med byggemodningen af den sydlige del af lokalplanområdet. Jf. kortbilag 4.

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 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 9.3 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af grundene er solgt eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 9.4 Fælles arealerne (delområde IV, stier og privat fællesvej, kortbilag 4 og 5) for lokalplanområdets beboere skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 9.5 Grundejerforeningen har plejeansvaret for de dele af hegnene (hæk), hvis side ligger ud til fællesareal og lokalplanområdets afgrænsning.
- 9.6 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.

Grundejerforeningen skal administrere reglerne i pkt. 8.4 om beplantningens højde i delområde I, II og III. Derudover udføres de opgaver, som jf. lovgivningen kan henlægges til foreningen.

- 9.7 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.
- 9.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Paraboler og antenner må ikke opsættes på taget. Der må ikke opstilles antennemaster eller lignende.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes og forblive tilsluttet Gjerrild 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 lavenergi huse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

- 10.4 I græsrabatten i yderkanten af elipsevejen og langs adgangsvejen til området opstilles med ca. 8 meters afstand ca. 1 meter høje parklamper. Armatortypen skal være den samme i hele lokalplanområdet.
- 10.5 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Lokalplan nr. 79 for området aflyses ved dennes endelige vedtagelse.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Gjerrild Fjernvarmeværk.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser og friarealer er anlagt.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.

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

- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt

for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

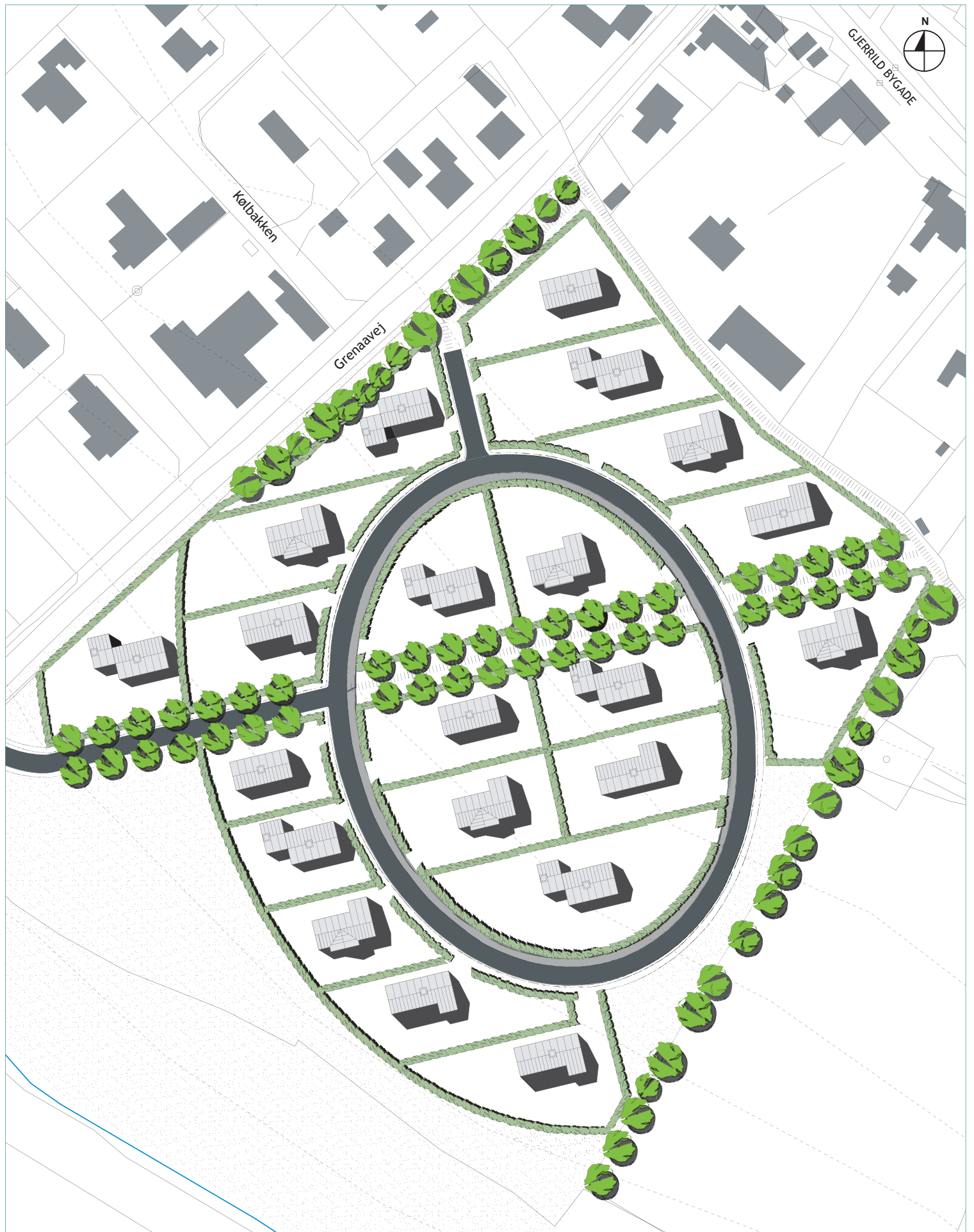
De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen. Dog højst 1 år.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 072-707 Boligområde, Rimsti Bakken i Gjerrild er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 18. april 2017.
- 16.2 Lokalplan 072-707 Boligområde, Rimsti Bakken i Gjerrild er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 12. september 2017.

17.0 Offentlig bekendtgørelse

- 17.1 Lokalplan 072-707 Boligområde, Rimsti Bakken i Gjerrild er offentligt bekendtgjort den 26. september 2017.



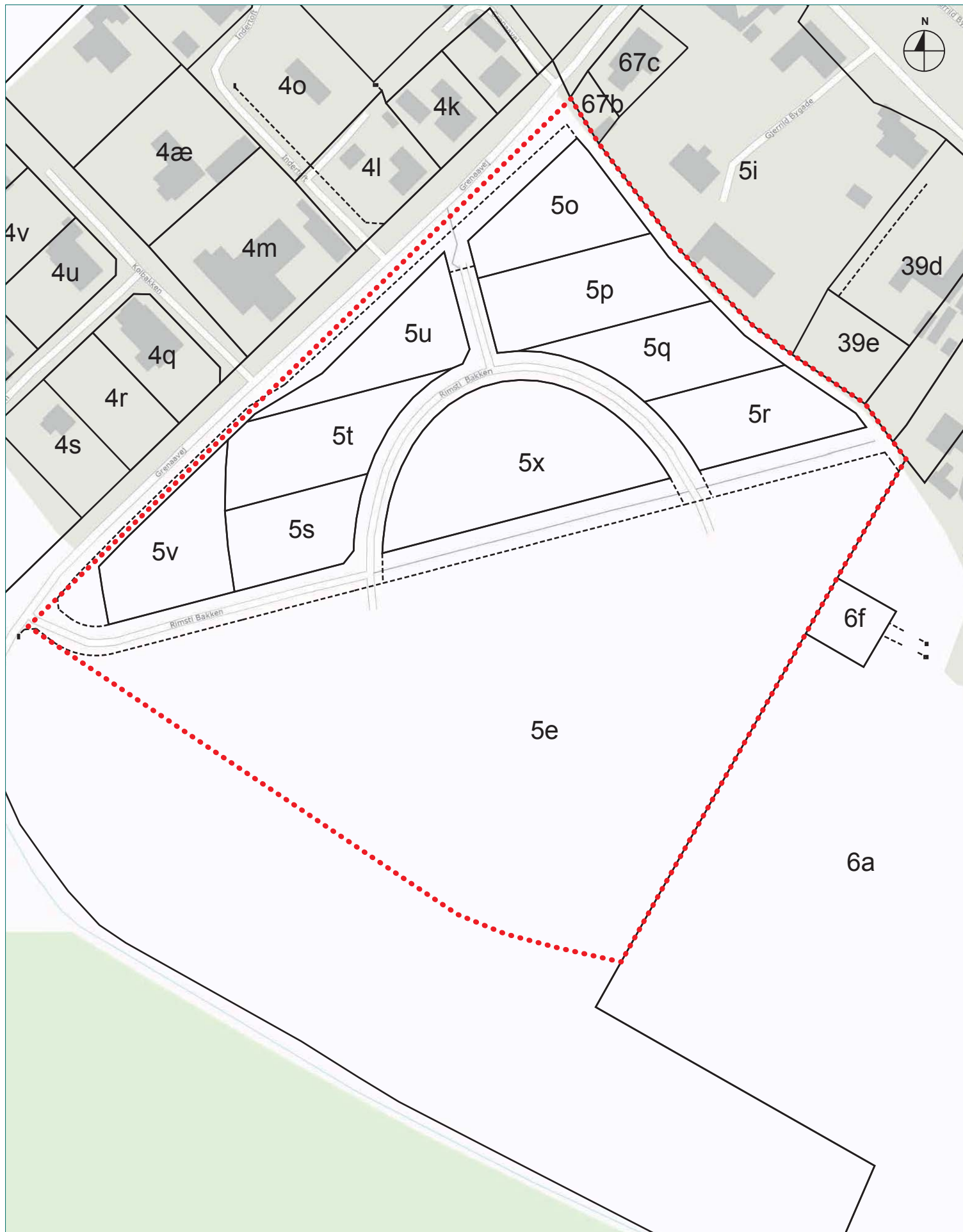
Signaturforklaring

- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | Vejudlæg |  | Stiudlæg |
|  | Længdeparkering |  | Levende Hegn |
|  | Kastanietræ (allé) | | |



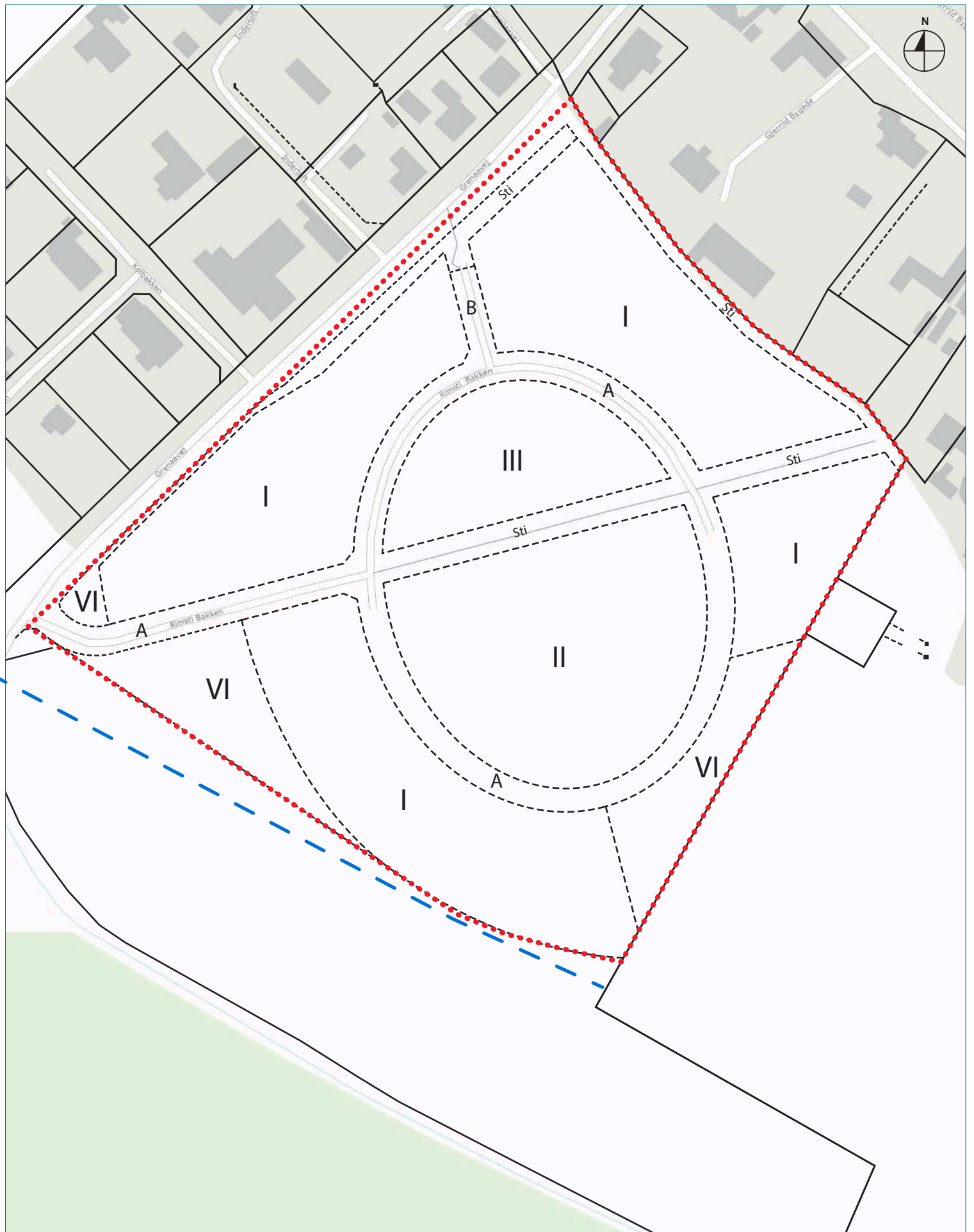
Signaturforklaring

- | | | | |
|---|--------------------|---|--------------|
|  | Vejudlæg |  | Stiudlæg |
|  | Længdeparkering |  | Levende Hegn |
|  | Kastanietræ (allé) | | |



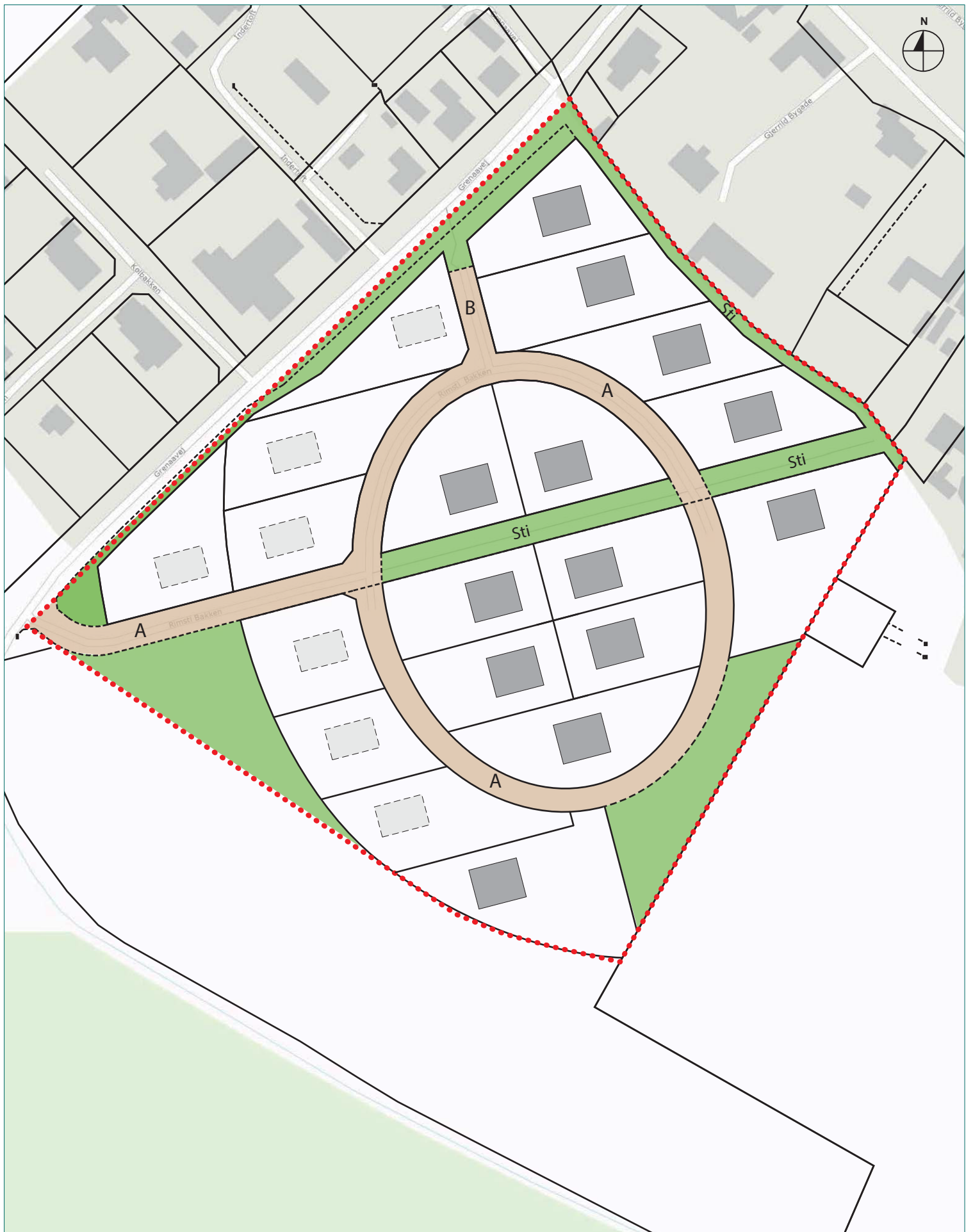
Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Eksisterende matrikelgrænse



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Vejlede placering
 Potentiel grøft
- Delområde



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelgrænse
- Byggefelt 14x22m
- Byggefelt 18x22m
- Grønne arealer / stier
- Privat fællesvej

