

Lokalplan 071-707

Center- og boligområde,
Åbyen i Grenaa

Læsevejledning

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

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionen 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.

Restsvirkningerne af lokalplanen

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.

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.

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.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2
Retsvirkningerne af lokalplanen	3

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	17
Andre forhold af betydning for lokalplanen	18

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	22
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	22
3.0 Områdets anvendelse	22
4.0 Udstykning	23
5.0 Vej- og stiforhold	23
6.0 Parkering	24
7.0 Bebyggelsens omfang	24
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
9.0 Ubebyggede arealer	26
10.0 Forudsætninger for i brugtagen af ny bebyggelse	27
11.0 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	27
12.0 Grundejerforening	28
13.0 Servitutter	28
14.0 Vedtagelsespåtegning	28
15.0 Offentlig bekendtgørelse	28
Kortbilag 1 - A3, Illustrationsplan	28
Kortbilag 2 - A3, Bebyggelsesplan	29
Kortbilag 3 - A3, Matrikelkort	30
Kortbilag 4 - A3, Jordforurening	31

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Revisionen af lokalplanen afstedkommer af et behov for at lempe de rammer, der var blevet pålagt dele af lokalplanområdet. Delområdeafgrænsninger justeres således, at alle etageboliger er indeholdt i delområde 2. Det ændres til at der ikke længere er 'krav om' men i stedet 'mulighed for' detailhandel og let erhverv i delområde 2. Slutteligt ændres bebyggelsesprocenten for yderligt at understøtte ønsket om tæt bebyggelse.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan angiver rammerne for den fortsatte udvikling af Åbyen og retningslinierne for de forskellige funktioner i den nye bydel.

Lokalplanområdet er delt op i 3 delområder:

- Delområde 1: Boliger og serviceerhverv
- Delområde 2: Etageboliger. Mulighed for detailhandel i stueetage samt kontor- og let erhverv i alle etager
- Delområde 3: Tæt-lav bebyggelse. Individuelle boliger

For at sikre Åbyens tilknytning til Grenaa midtby er der forsat fokus på at skabe bedre gang- og stiforbindelser på tværs af jernbanearealet.

For at styrke Åbyens tilknytning til vandet og sikre et oplevelsesrigt miljø, er der etableret en kanal parallelt med åløbet, hvorved der er skabt en ø. Byggefelterne er trukket tilbage fra kajen for at give mulighed for offentlig færden langs kanalen og åbredden.

Hensigten er at skabe et særlig attraktivt kvarter og at styrke Grenaas image udadtil.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af grunde til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse. Når lokalplanområdet er udstykket jf. kortbilag 2 anses området for fuldt udbygget.

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes via kommunevejen N P Josiassens vej. Området betjenes internt af den kommunale adgangsvej Åbyen, hvorfra følgende fordelingsveje tilknyttes; Åstræde (kommunal), Åholmen (kommunal) og Gasværksvej (privat fællesvej). Se kortbilag 2.

Fællesarealer

Lokalplanen skal sikre, at der i lokalplanområdet er reserveret arealer til fælles grønne områder til ophold og leg. Se grøn struktur på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning skal søges indarbejdet i den fremtidige grønne struktur. Så vidt muligt skal dele af den eksisterende beplantning i områdets øst- og vestlige dele bevares, så der skabes en blanding af ny og eksisterende beplantning i den samlede grønne struktur.

Visionen for Åbyen

En markant bydel, som kan profilere Grenaa.

»Åbyen skal være en selvstændig, åben og markant bydel, som har front mod Grenåen. Bydelen skal være karakteriseret ved spændende arkitektur, hvor kontakten til bymidten er tydelig. Den skal gennem sine tilbud, åbenlyse kvaliteter og beliggenhed være en bydel, som kan give den nuværende bymidte et 'løft'. Desuden skal Åbyen være med til at sætte Grenaa på landkortet ... også udenfor Djursland«.

Bosætning og levende miljø

»Området skal være et sted, hvor det er meget attraktivt og dejligt at bo og opholde sig.

Det skal være et spændende område at færdes i, et område der kan udvikle sig til at være et besøg værd for alle borgere i kommunen og for turister - fordi områdets rekreative værdier og dets bebyggelse er en attraktion og fordi der er et aktivt og levende miljø, hvor der også er mulighed for oplevelser og fritidsaktiviteter.«

Nogle af Åbyens nøgleord er:

HAV & Å - En bydel med god kontakt til åmiljøet og adgang til havet gennem åstrøget.

KØBSTAD & BYLIV - En bydel, der knytter sig til købstadsmiljøet og prioritere det mangfoldige byliv.

ARKITEKTUR & NATUR - En bydel, hvor der er gjort noget særligt ud af arkitekturen og at naturtilknytningen

ATMOSFÆRE & AKTIVITETER - En bydel, hvor en funktionel variation styrker et positivt byliv

Åbyen skal udvikles som et tiltrækkende boligområde med mulighed for erhverv. Områdets centrale placering tæt på åen, letbanen og byens tilbud er med sikre områdets specielle tæt-åbne bykarakter. Fokus er på at skabe og underbygge et spændende og varieret byområde.



Åbyen 2005, forhold set mod vest.
Åbyen midt i billedet mellem Grenåen og banearealerne.



Åbyen 2005, forhold set mod øst.
Åbyen i midten, bycentret til venstre og havnen i baggrunden.

Kvalitet og arkitektur skal prioriteres højt. Det er målet at skabe en sammenhængende bydel med en varieret arkitektur, og en bebyggelse, der øger bredden i bosætningstilbudene i Grenaa by.

For at konkretisere dette er der i det følgende vist eksempler, som på forskellig vis underbygger intentionen.

- Tilknytning til bycentret og bymæssig karakter
- Funktionel variation
- Tæthed
 - Grundstørrelse
 - Bebyggelseshøjde
- Karakter og arkitektur
 - Bebyggelsesmuligheder og principper
- Landskab og naturtilknytning
- Adgang, parkering og stiforhold

Tilknytning til bycentret og bymæssig karakter

Området skal anvendes til funktioner, som har en bymæssig karakter. Samtidig skal placeringen mod Grenåen udnyttes. Området kan benyttes til funktioner, der relaterer sig til vandet, herunder fritidsaktiviteter. Samtidig tilstræbes det at sikre muligheden for blandede funktioner, så at der med tiden skabes en skarp urban karakter med mulighed for at kombinere bolig, kultur og erhverv.

Inspirationseksempler



Funktionel variation

Området skal som udgangspunkt være boliger men med mulighed for at indeholde yderligere funktioner. Spektret spænder fra private til offentlige funktioner såsom bolig, privaterhverv, kultur og rekreation. Kombinationen af disse funktioner bidrager til et varieret miljø - beboet døgnet rundt.



*Bymiljø med ophold, vandelement og blandede funktioner.
Eksempel fra Ravensburg*



*Boliger i individuelle bygninger i op til 3 etager.
Eksempel fra Århus*



*Flerfamiliebygninger i 3 etager.
Eksempel fra Århus*





*4 etagers bebyggelse med spring og materialeskift i facaden. Integreret garageoverdækninger og balkon.
Eksempel fra Guang Zhu, Sweco FFNS Arkitekter*



Tagterrasse og gårdhave



Boligbebyggelse med tilbagetrækninger i facaden, stor variation i materialeanvendelse og direkte tilknytning til vandet. Eksempel fra Amsterdam



Materialesammensætning



*Boligbebyggelse
med udragende
bygningselementer.
Eksempel fra Amsterdam*

Tæthed

Grundstørrelserne er for de individuelle boliger små, men der vil kunne bygges op til tre etager - heraf en del i skellinie. En tættere og højere bebyggelse - end sædvanligt i Grenaa giver mulighed for flere beboere og et mere intens byliv.



*Bygningsudsnit med tegl-facade og vinduespartier i aluminium og glas.
Eksempel fra Amsterdam*

Landskab og naturtilknytning

Området knytter sig til landskabet via åstrøget. Her er der adgang til både kysten og til Kolind Sund. Tværgående grønne kiler i området inddrager det landskabelige element i området. De skaber luft og giver mulighed for kig igennem området. Desuden skabes en underdeling af området.



Adgang, Parkering og stiforhold

For at integrere det nye område i det eksisterende bymiljø er gode stiforbindelser afgørende. Disse forbindelser skal sammenkoble byens øvrige funktioner med områdets tilbud. Området indeholder privat parkering, der skal integreres ved de enkelte boliger. De fælles parkeringsarealer er placeret i forbindelse med de grønne kiler.



Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, der bl.a. fremhæver bycentrets udvikling og udnyttelse af tilknytningen til åen.

I kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til centerområde 1C1.8.

Rammer for lokalplanlægningen - detailhandel

Lokalplanområdet er også omfattet af kommuneplanens hovedstruktur for detailhandel i Grenaa bymidte. Her er der en samlet ramme på 36.000 m² bruttoetageareal til butiksformål. Ud af de 36.000 m² er der stadig mulighed for nybyggeri og omdannelse på ca. 9.000 m², som kan udnyttes indenfor Åbyen.

Det bemærkes, at rammerne for hvilke butikstyper og butiksstørrelser, der må placeres i lokalplanområdet ændres i forhold til detailhandelsplanens rammer, da der ikke ønskes større butikker og dagligvarebutikker placeret i området.

Hovedstruktur

Der er i Grenaa bycenter udlagt et større centerområde 1C1 som Åby-delområdet 1C1.8 udgør en mindre del af.



Kort nr. 1 Centerområde 1C1 med delområde 1C1.8

Rammer for lokalplanlægningen

For område 1C1.8 gælder følgende rammer for lokalplaner:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til centerformål (som skal placeres indenfor Grenaa bymidte detailområdet. I Lokalplanområdet tillades: liberale erhverv, kontorvirksomhed, restauranter, caféer, kreative værksteder med tilhørende udsalg og lignende, samt mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligbebyggelse, offentlige formål, parkeringsanlæg m.v.
- Der må ikke etableres dagligvareforretninger indenfor lokalplanområdet. Rammen for samlet nybyggeri og omdannelse til butikksformål inden for butiksområdet i Grenaa bymidte er i alt 9.000 m² bruttoetageareal (rammen er inklusive vedtagne lokalplaner)
- at der ikke åbnes mulighed for, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent for området under ét overstiger 60%.
- at bebyggelsen opføres med varierende etageantal overvejende i 2-4 etager, dog kan én del af bebyggelsen opføres i 5 etager
- at der for området fastsættes særlige bestemmelser vedrørende bevaringsværdige bygninger, og at nedrivninger og ombygninger af disse bygninger kun må ske med byrådets særlige tilladelse
- at ny bebyggelse og ombygninger i området gives en ydre udformning, der tager hensyn til områdets særlige karakter,
- at der i lokalplanen fastlægges bestemmelser om opholdsarealernes omfang under hensyntagen til boligernes størrelse og art

Andre forhold af betydning for nærværende lokalplan

Bygge- og beskyttelseslinier

Følgende afstande er noteret i forhold til bygge- og beskyttelseslinier:

- 500 meter til nærmeste fredskov
- 1700 meter til nærmeste fortidsmindebeskyttelseslinie
- 1900 meter til nærmeste strandbeskyttelse og klitfredning
- 1000 meter til nærmeste beskyttede sten- og jorddige
- 3600 meter til nærmeste kirkebyggelinie
- 2400 meter til nærmeste skovbyggelinie

Ovenstående giver ikke anledning til nogle planmæssige begrænsninger.

Hele lokalplanområdet ligger inden for en sø- og åbeskyttelseslinie. Disse blev ophævet allerede ved den tidligere lokalplan for området i maj 2005.

Natur

Åbeskyttelse

Grenå har på strækningen gennem lokalplanområdet miljømålet 'god økologisk tilstand' (jf. vandområdeplan 2015-2021). Dette indebærer, at det bør være upåvirket eller i svag grad påvirket af kulturbetingede faktorer. Det vurderes, at lokalplanen ikke ændrer ved åløbets gennemstrømning eller påvirker miljøtilstanden.

§3 natur

Der ligger ikke §3 beskyttede naturområder inden for lokalplanområdet. I umiddelbar nærhed (200 m) til lokalplanområdet findes beskyttede naturområder (eng) iht. Naturbeskyttelseslovens §3. Der foretages ikke direkte eller indirekte tilstandsændringer af nærliggende §3-områder. Realisering af lokalplanen kræver derfor ikke yderligere dispensationer.

Bilag IV-arter

Det er undersøgt, om der i lokalplanområdets nærhed skulle være registreret bilag IV arter, der kunne påvirkes. Det nærmeste er Kolindsund Nordkanal omkring 500 meter væk. Vandløbet er udlagt til bufferzone for oddere. Det vurderes at en eventuel påvirkningen af bilag IV arten vil være ubetydelig.

Natura 2000 og Ramsar

Der ligger ikke Natura 2000 områder i en radius på 4500 meter. Det anses usandsynligt at lokalplanområdet vil have nogen påvirkning for udpegningsgrundlaget af nogen Natura 2000 områder.

Støjforhold

Jf. Miljøstyrelsens tillæg, juli 2007 til vejledning nr. 1, 1997: 'Støj og vibrationer fra jernbaner' er den vejledende grænseværdi for banetraffikkens bidrag til det udendørs støjniveau 64 dB(A) som døgnmiddelværdi ved boliger, institutioner og anden lignende støjfølsom arealanvendelse, mens den er 69 dB(A) som døgnmiddelværdi ved liberale erhverv, som kontorer og lignende.

Den vejledende grænseværdi for maksimalstøjen udendørs ved togpassage er både ved boliger og kontorer 85 dB (A). For det indendørs støjniveau er den vejledende grænseværdi for banetraffikkens bidrag til støjniveauet 30 dB(A) som døgnmiddelværdi i boliger og lignende, herunder hoteller, mens den er 35 dB(A) i kontorer og lignende. Der er ikke maksimalværdi for bidraget til det indendørs støjniveau ved togpassage.

Det skønnes, at jernbanetraffikbelastningen ikke vil medføre støj, der overstiger støjnormen på 55 dB(A) for særlig følsom anvendelse. Der stilles derfor ikke krav om særlige støjdæmpende foranstaltninger.

Indsættelse af letbanetog forventes at sænke støjen yderligere i forhold til de eksisterende tog.

Forurenet jord

På matr. nr. 7b, 7od, 7oc, 231a, 232, 225g, 225h og 225f Grenaa Markjorder har Region Midtjylland kortlagt ejendommene og områdeklassificeret disse på vidensniveau 2. Se Kortbilag 4.

Ejendommene er underlagt begrænsninger i anvendelsen. Bebyggelse eller frigivelse til anden anvendelse samt afmelding kan således kun ske efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen jf. §8 i jordforureningsloven.

Museumsloven

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Museum Østjylland tilkaldes for besigtigelse jf. museumsloven §25-27.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lov nr 425 af 18/05/2016) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norrdjurs kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke skal miljøvurderes.

Norrdjurs Kommunes Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og planlagt som seperatkloakeret.

Norrdjurs Kommunes Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen for Norrdjurs Kommune.

Varmeforsyning

Varmeforsyning skal ske i overensstemmelse med kommunens varmeplan.

Affald

Affald skal bortskaffes efter det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Etageejendommene kan som alternativ til de almindelige beholdere vælge såkaldte undergrundscontainere. Ejendomme, der ønsker at benytte undergrundscontainere, skal henvende sig til Reno Djurs I/S, der kan give råd og vejledning om dimensionering, valg af beholdere m.v.. Den enkelte ejendom skal have tilladelse af kommunen forinden der etableres nedgravede beholdere. Forudsætningen for tilladelsen er, at der indgås aftale mellem kommunen, Reno Djurs I/S og den enkelte ejendom, der fastlægger placering, tilsluttede brugere, tømning etc..

Antenneanlæg

Lokalplanområdet er omfattet af Samsignal, Norddjurs Antenneforsyning.

Grundejerforening

For lokalområdet skal der etableres en grundejerforening hvortil der er medlemspligt. Det er grundejerforeningen opgave at oprette, varetage driften og vedligeholde friarealer og diverse fællesanlæg, herunder vejanlæg.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i nær tilknytning til kollektiv trafik, herunder både bus- og togtrafik.

Servitutter

På matr. nr. 70c og 70d Grenaa Markjorder er der tinglyst stiadgang langs åen.

Der er ikke indenfor lokalplanområdet tinglyst servitutter, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

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.

Lokalplanområdet er påvirket ved både skybrud og havvandsstigning, da området generelt er lavtliggende. Problematikken er ikke udelukket åvand, men at oversvømmelser kan opstå når åvandet hindres frit udløb grundet højvande i Kattegat.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 071-707 Center- og boligområde, Åbyen i Grenaa

Lokalplanområdet størrelse er ca. 5,76 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

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre at lokalplanens område kan anvendes til bolig-, erhverv-, service- og centerfunktioner
- 1.2 at sikre en karakter af bymiljø med nær tilknytning til vandet
- 1.3 at sikre en grøn struktur i området
- 1.4 at sikre en offentlig tilgængelighed til pladser, grønne arealer, og vandet indenfor området
- 1.5 at sikre vejadgang og fastlægge stiforbindelser gennem området samt på tværs af jernbanen og Grenåen

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænset som vist på kortbilag nr. 3 og omfatter matr. nr: 7000l, 7b, 7oc, 7od, 7ok, 7ol, 7om, 7on, 7oo, 7op, 7oq, 7or, 7os, 7ot, 7ou, 7ov, 7ox, 7oy, 7oz, 7oæ, 7oø, 7pa, 7pb, 7pc, 7pe, 7pm, 7pn, 7po, 7pp, 7pq, 7pr, 7ps, 7pt, 7pu, 7pv, 7px, 7py, 225f, 225g, 225h, 231a, 231b og 232 Grenaa Markjorder, samt alle parceller, der yderligere udstykkes.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til centerformål herunder:
 - *boligbebyggelse*
 - *udsalgsvarebutikker på max 250m² med mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne*
 - *liberale erhverv*
 - *resturanter, cafeer o.lign.*
 - *kreative værksteder*
 - *offentlige formål (institutionsbyggeri, parkeringsanlæg mv.)*

Området kan ikke anvendes til dagligvarebutikker og diskoteker

Området inddeles i 3 delområder:

Område I:

- 3.2 Områdets skal anvendes til boliger, kreative værksteder, liberalt erhverv, kontorvirksomhed og offentlig parkering.

Område II:

- 3.3 Området skal anvendes til enten boliger, erhverv eller boliger og erhverv. Mulighed for udsalgsvarebutikker, offentlige formål, kreative værksteder, restauranter, cafeer o. lign. i stueetage.

Område III:

- 3.4 Området skal anvendes til boligformål.

Der kan drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, f.eks. liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er til stede på den enkelte ejendom

4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykning, matrikulering og sammenlægning m.v. kan ske efter de til enhver tid gældende regler i udstykningsloven, byggeloven m.v. idet dog lokalplanens bestemmelser om grundstørrelser, skelafstande, bygningshøjder, bebyggelsesprocenter m.v. træder i stedet for lovgivningens generelle bestemmelser.

5.0 Vej- og stiforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes via N P Josiassens Vej.
- 5.2 Veje og stier udlægges med en principiel placering som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Veje kan anlægges og skal godkendes i forbindelse med eventuel udstykning eller ved byggesagsbehandlingen.
- 5.4 Vej A-B udlægges med en min. bredde på 11 m.
- 5.5 Veje- B-C og B-D udlægges med min. bredde på 8 m.
- 5.6 Der skal udlægges et areal til stiforbindelser med offentlig

adgang på tværs af jernbanen - ved markeringerne x og y på kortbilag 2.

- 5.7 Der skal sikres stiforbindelse med offentlig adgang langs den nye kanal som vist på kortbilag 2. Udlæg skal være min 3 m.
- 5.8 Der skal sikres stiforbindelse på tværs af Grenåen, fra delområde II/III ved markeringerne z og v, i sammenhæng med det øvrige stisystem i lokalplanområdet. Forbindelserne på tværs af åen skal udformes som broer med fri vandgennemstrømning.
- 5.9 Indenfor lokalplanområdet skal stiforbindelser, tunneler og broer udformes, så tilgængelighed for bevægelseshæmmede og handicappede sikres.

6.0 Parkering

- 6.1 Det er ikke tilladt at parkere følgende køretøjer på veje, stier og fællesopholdsarealer:
- biler med tilladt totalvægt på over 3.500 kg
 - biler med et tilladt antal passager på over 8
 - større anhængere, sættevogne, campingvogne større både o.lign.
- 6.2 Indenfor delområde I udlægges parkeringsarealer til offentlig brug. Som vist på kortbilag 2.
- 6.3 Indenfor delområde II er det muligt at omlægge vendepladsen til offentligt parkeringsplads.
- 6.3 Indenfor delområde I, II og III dispensere der for kommunens vejledende parkeringskrav om anlæggelse af 1½ parkeringsplads pr. bolig grundet pkt. 6.2 og 6.5. I stedet skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 6.4 I delområde III skal garage/p-plads integreres i selve boligen og i en udformning, der er i sammenhæng med bebyggelsens øvrige udtryk.
- 6.5 I delområde II og III kan der indrettes supplerende parkeringspladser på gadearealer - efter en af Norddjurs Kommune godkendt plan.

7.0 Bebyggelsens omfang

Generelt om lokalplanområdet:

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 2.

Inden for lokalplanområdet gælder følgende bygningshøjder:

- 5 etager - i alt maks. 19 meter
- 4 etager - i alt maks. 16 meter
- 3 etager - i alt maks. 13 meter
- 2 etager - i alt maks. 10 meter

Arealet under udhængende bygningsdele medregnes ikke i bruttoetagearealet.

Område I:

- 7.2 Bebyggelsens omfang er angivet med grundstørrelser og bruttoetageareal for de enkelte byggefelter. Jf. kortbilag 2.
- 7.3 Bebyggelsen skal opføres med min. 2 etager og kan opføres i maks. 3 etager.

Område II:

- 7.4 Bebyggelsens omfang er angivet med grundstørrelser og bruttoetageareal for de enkelte byggefelter. Jf. kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelsen skal opføres med henholdsvis; min. 2 etager og maks. 4 etager og min. 3 etager og maks. 5 etager. Jf. kortbilag 2.

Område III:

- 7.6 Bebyggelsens omfang er angivet med grundstørrelser og bruttoetageareal for de enkelte byggefelter - jf. kortbilag 2.

Garager/carporte/udhus på indtil i alt 40 m² medregnes ikke i bruttoetagearealet, jf. endvidere pkt. 6.4

- 7.7 Bebygget grundareal må ikke overstige 75% af byggefelt.

Terrasse o.lign. medregnes ikke i bebygget grundareal.

- 7.8 På terrænplan er der indlagt påbudte byggelinier for bebyggelsens placering. Bebyggelse skal på terrænniveau placeres ud til de på bebyggelsesplanen kraftigt optrukne linier. Jf. kortbilag 2.

Forpligelsen til at bygge ud i den kraftigt markerede byggelinie kan opfyldes af garagebyggeri med lukkede facader.

- 7.9 Bebyggelsen skal opføres med min. 2 etager og kan opføres i maks. 3 etager.
- 7.10 Ved kanalsiden og intern gade opføres bygninger med mindst 4 m facade direkte op til byggefeltets grænse (markeret med kraftig sort byggelinie jf. kortbilag 2).

- 7.11 Fra 1. sal og opefter kan bebyggelse opføres til orange byggelinier angivet på kortbilag 2. Dvs. at bebyggelse i forhold til terrænplan kan have udragende bygningsdele.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal fremstå i varieret arkitektur fx med gårdhaver, altaner, tagterrasser, integrerede garager, brystningsmure og udragende bygningsdele, materialevalg og farver.
- 8.2 Tage skal være flade eller med hældning under 20°. Mindre bygningsdele kan have en større taghældning.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 Affaldsskure og udhus skal harmonere med arkitekturen i det byggeri, de er tilknyttet, og skal godkendes af kommunen i forbindelse med det øvrige byggeri.
- 8.5 Privat belysning på facaderne skal harmonere med den offentlige/fælles belysning.
- 8.6 Fra 1. sal kan bygninger i byggefelter mod kanalsiden have udragende bygningsdele på op til 3 m udover byggefeltet.

Område I:

- 8.7 Den eksisterende elværksbygning beliggende på matr. nr. 70d, Grenaa Markjorder må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Område III:

- 8.8 Den private parkering skal bygges ind i stueetagen på boligen. Jf. pkt. 6.5

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fælles arealer skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver arealernes anvendelse, indretning, beplantning og udstyr. Planen skal tage udgangspunkt i hoveddisponering med tværgående/underdelende beplantningsformationer. Jf. kortbilag 2.
- 9.2 Terræn kan kun reguleres +/- 0.5 m i forhold til nuværende terrænniveau, eller efter en af kommunalbestyrelsen godkendt overordnet terrænplan.
- 9.3 Ved nye byggetilladelser anvendes en vejledende klimasikret byggekote på 3 meter (DVR 90) jf. Norddjurs Kommunes Klimatilpasningsplan.

Der kan dispensere fra denne ved at orientere

byggeansøger om mulige konsekvenser ved at bygge en sokkelkote under 3 meter (DVR90).

- 9.4 Vej- og stibelysning skal udføres i samme designtype i hele lokalplanområdet og efter en samlet plan.
- 9.5 Der udlægges areal til bådpladser og bystrand. Jf. kortbilag 2.
- 9.6 Ved pladser kan belysningen suppleres med effektbelysning.
- 9.7 Omkring kanalen skal belægningen fremstå i hårde materialer eller træ.
- 9.8 Hegn skal godkendes af kommunen i forbindelse med byggeansøgning.

10.0 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Grenaa Varmeværk A.m.b.a..
- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før parkeringspladser opholdsarealer i det pågældende bebyggelsesafsnit er etableret.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før stiforbindelser i det pågældende delområde er etableret.

11.0 Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

- 11.1 På matr. nr. 7b,7od, 231a, 225g, 225h, og 225f , Grenaa Markjorder, har Region Midtjylland kortlagt ejendommene og områdeklassificeret disse på vidensniveau 2. Jf. kortbilag 4.
- 11.2 Ejendommen er underlagt begrænsninger i anvendelsen. Bebyggelse eller frigivelse til anden anvendelse samt afmelding kan således kun ske efter godkendelse fra kommunalbestyrelsen jf. §8 i jordforureningsloven.
Jf. §72b "...skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning."
- 11.3 Jf. Jordforureningsloven §50 er der en anmeldepligt ved flytning af jord i de områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen, hvis man flytter jord fra en ejendom i et områdeklassificeret område.
- 11.4 Nye havneanlæg, anlægsbroer, bolværker, bådpladser m.v. må ikke opføres uden tilladelse fra kommunen.

12.0 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Ejere af ubebyggede grunde har ikke medlemspligt.
- 12.2 Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når 50% af de udstykkede parceller er overtaget. Oprettelsen skal ske på grundejernes eget initiativ eller når kommunen kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder, samt kanal, kanalbroer, fælles bådpladser indenfor området.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

13.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 13.1 På arealerne langs Grenåen er tinglyst af 8 december 1941, Vedtægter for Pumpelaget Kolindsund.
- 13.2 På matr. nr. 70c og 70d Grenaa Markjorder er der tinglyst stiadgang langs åen.
- 13.3 Tinglyst deklaration om godkendelse af bebyggelsens ydre fremtræden og oprettelse af grundejerforening af 22 maj 2006.
- 13.4 Den tidligere lokalplan (nr. 164), der ligger inden for lokalplanens område, ophæves med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af denne lokalplan.

14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til lokalplan 071-707 Center- og boligområde, Åbyen i Grenaa er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 18. april 2017.
- 14.2 Lokalplan 071-707 Center- og boligområde, Åbyen i Grenaa er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 12. september 2017.

15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 071-707 Center- og boligområde, Åbyen i Grenaa er offentligt bekendtgjort den 26. september 2017.





Signaturforklaring

- m2 sort
- størrelse på grunde
- (m2 rødt)
- bruttoetageareal
- 3-5 etager
- 2-4 etager
- 2-3 etager
- Lokalplangrænse
- Delområdegrense
- Grøn struktur
- Adgangsvej
- Fordelelsesvej
- Stiforbindelser
- Påbudt byggegrænse
- Valgfri byggegrænse 1. sal
- område for mulig stiforbindelse, tunnel ell. bro



©COWI

 Forurenet jord - Vidensniveau 2 (V2)



