

Lokalplan 062-707

Boliger ved Auningvej i Nørager

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.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Plan, kultur og natur - Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Museumsloven	6
Jordforureningsloven	6
Okkerloven	6
Landbrugsloven	6
Miljøvurdering	7
Støjforhold	7
Drikkevandsinteresser - OSD	7
Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	8
Teknisk forsyning	8
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	11
4.0 Udstykning	11
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	12
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	12
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	13
9.0 Grundejerforening	13
10.0 Ledningsanlæg og belysning	14
11.0 Servitutter	14
12.0 Øvrige tilladelser	14
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	14
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	14
15.0 Vedtagelsespåtegning	15
16.0 Offentlig bekendtgørelse	15
Kortbilag 1, matrikelkort	16
Kortbilag 2, lokalplankort, vedledende	17

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Norddjurs Kommunalbestyrelse har i november 2015 vedtaget at igangsætte lokalplanarbejdet for området med mulighed for udstykning af ca. 7 grunde til åben-lav boligbebyggelse. Baggrunden for dette er, at Nørager og Omegns Beboerforening, har gjort opmærksom på, at der er behov for udlæg af nyt areal til boligformål i Nørager, og at det er et af de mere attraktive bosætningssteder i kommunens landsbyer. Norddjurs Kommune vil gerne understøtte denne positive udvikling, og denne lokalplan muliggør dette.

Området er beliggende i landzone og er i Kommuneplanen udlagt som potentiel byzone. For at inddrage det i byzone, skal der udarbejdes både et kommuneplantillæg og en lokalplan.

Lokalplanens indhold

Denne lokalplan giver mulighed for opførelse af ca. 7 åben-lav boliger.

Arealet udgør ca. 13.000 m² - 1,3 Ha.

Lokalplanen inddeles i 2 delområder: Delområde 1 som er boligområde med mulighed for udstykning af parcelhusgrunde, delområde 2, der er vejareal og fællesareal med plads til et regnvandsbassin og grønt område i den østligste del.

Området er beliggende i den syd-vestligste del af Nørager, mellem erhvervsområdet ved Auningvej i vest, boligområdet ved Lupinvej/Kløvervangen mod nord, og mod øst afgrænses lokalplanområdet af Nøragermose Bæk og mod syd af åbne marker. Området fremstår som et let bølget morænelandskab, og er i dag landbrugsareal.

Adgangen til lokalplanområdet sker fra Auningvej. Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stierforhold, principper for bebyggelsens udformning og retningslinier for friarealets karakter.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af ca. 7 nye parcelhusgrunde, varierende i størrelse fra minimum 700 m² til maksimum 1200 m².

Bebyggelse

Bebyggelsen skal indpasses til den stedlige arkitektur, og lokalplanens bestemmelser lægger desuden en række begrænsninger på brug af materialer, som i farve eller karakter ikke naturligt hører hjemme i området.

Veje

Området vejbetjenes fra kommunevejen Auningvej. Der udlægges en boligvej A-B fra Auningvej og til den østlige del af lokalplanområdet, med en vendeplads. Vej og vejtilslutning kan først anlægges, når der foreligger tilslutning fra vejmyndigheden.



DDO © COWI, © Norddjurs Kommune

- - - - - = Lokalplanområdet

Fællesarealer

I den østlige del af lokalplanområdet udlægges et mindre fællesareal mod Nøragermose Bæk. Her er der mulighed for en stiforbindelse til boligområdet Kløvervangen nord for lokalplanområdet.

Der skal anlægges et regnvandsbassin på fællesarealet, til brug som forsinkelsesbassin for afledning af regnvand.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger ca. 4 km fra kysten, og er derfor beliggende udenfor kystnærhedszonen på 3 km, og vil ikke kunne ses fra, eller have et negativt visuelt udtryk i forhold til kysten.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af §3 områder -hede, enge, søer etc.

Der er ligeledes indenfor lokalplanområdet ikke fundet bilag IV arter i hht. Habitatdirektivet.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af øvrige bygge- og beskyttelseslinjer, eller omfattet af Natura 2000.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Djurslands Museum til arkivalsk kontrol og besigtigelse af området 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

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

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

Ejer eller bruger skal sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en varig fast belægning.

Okkerloven

I den østligste del af lokalplanområdet langs med Nøragermose Bæk er en mindre del registreret med lav risiko for okkerudledning, hvor der ikke må ske sænkning af grundvandsstanden uden tilladelse, jf. okkerlovens § 2.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten skal ophæves på lokalplanområdet efter reglerne i

landbrugslovens § 6 i forbindelse med områdets udstykning til boligbebyggelse

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009) 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

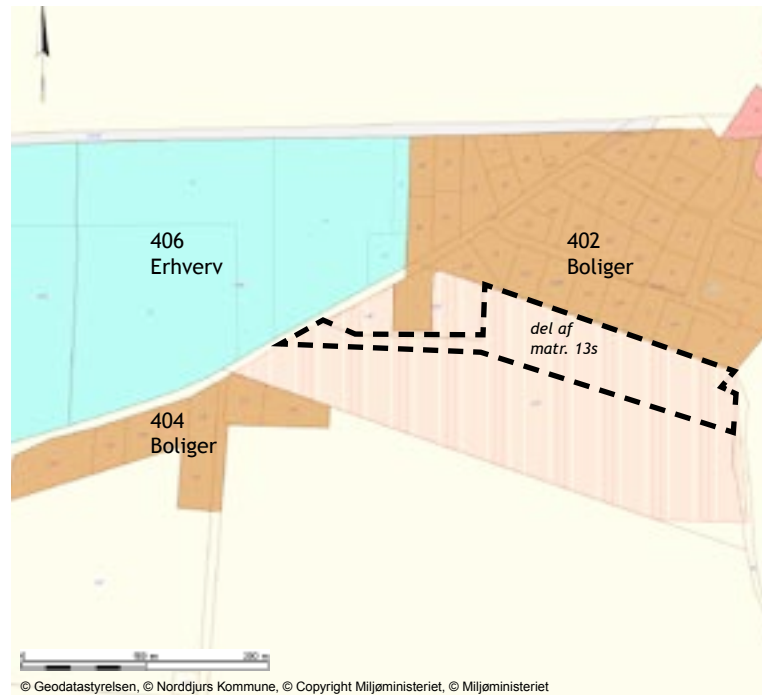
Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne.

Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområde mod nord, åbent landbrugsjord mod øst og syd, og ligger skærmet bag eksisterende bebyggelse mod vest, og vurderes dermed ikke at være umiddelbart støjbelastet af erhvervsområdet på den anden side af Auningvej.

Drikkevandsinteresser -OSD

Området er beliggende i særligt drikkevandsområde (OSD) Djurs Vest. Området er færdigkortlagt detaljeret af Naturstyrelsen, og en indsatsplan er under udarbejdelse. Der skal gennem kommune- og lokalplanlægning tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer.

Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.



— — — Lokalplanområdet og eksist. kommuneplanrammer

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune udlagt som potentiel byzone, men er ikke rammebestemt, og ligger i landzone.

I henhold til lov om lokalplanlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 29. november 2015) foretages derfor ændringer i kommuneplanen, i form af et kommuneplantillæg nr. 9 til kommuneplan 2013, der udlægger området til boligområde og overfører det til byzone, og som vedtages sideløbende med lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser bringes dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor efterfølgende udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, gældende for hele lokalplanområdet.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet skal forsynes fra Aqua Djurs Almene Værker.

Varme

Lokalplanområdet skal forsynes fra Vivild 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.

Norrdjurs Kommunes kompetenceplan

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

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

Lokalplanområdet set fra Auningvej mod øst.



Auningvej - set mod nord, med adgangen til lokalplanområdet til højre i billedet.



Erhvervsområdet mod vest på Auningvej.



Kløvervangen nord for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set mod syd/vest, fra boligområdet Kløvervangen.



Auningvej set mod syd fra lokalplanområdets vejadgang.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 062-707 for boliger ved Auningvej i Nørager.

Områdets størrelse er ca. 1,3 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 1529 af 29. 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 området anvendes til boliger i form af åben/lav bebyggelse.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udseende og placering, samt udstykning.
- 1.3 at overføre området til byzone.
- 1.4 at fastlægge udlæg af vejareal til betjening af lokalplan området.
- 1.5 at sikre mulighed for en stiforbindelse mellem lokalplan området og bebyggelsen nord for området (Kløvervangen).

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 13s, Nørager By, Nørager.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i følgende delområder:
Delområde 1: Åben/lav boligbebyggelse
Delområde 2: Vej- og fællesareal
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.
Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boliger i form af åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

4.0 Udstykning

- 4.1 Grunde indenfor lokalplanområdets delområde 1 skal udstykkes med et areal på min. 700 m² og max. 1200 m².

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Auningvej.
- 5.2 Vej A-B i delområde 2 skal etableres inden udstykning kan ske. Vej A-B skal udlægges i en bredde af 10 m og kørebanen anlægges i en bredde af 5 m. Kørebanen skal placeres så rabatten mod eksisterende og nye boliger bliver så bred som muligt.
- 5.3 Der skal etableres vendeplads på vej A-B mod øst efter gældende vejregler, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier

- 5.4 Der kan etableres sti a-b fra vejen mod nord til boligområdet Kløvervangen.
- 5.5 Sti a-b skal udlægges med en bredde på 2,5 m.

Parkering

- 5.6 Der skal anlægges min. 2 p-pladser pr. bolig.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i lokalplanområdet må ikke overstige 30.

Delområde 1

- 6.2 Bebyggelsen må opføres med højst 1½ etager.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte, mindre bygningsdele kan være højere.

Delområde 2

- 6.4 Området skal friholdes for bebyggelse, dog må der opføres mindre bygninger af teknisk karakter, som f.eks. transformatorstation, på maks. 5 m², og maks. 3 m højde.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal opføres i tegl eller træ. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer, f.eks. zink, stål, skifer, fiberbeton og glas.
- 7.2 Tagbeklædning: Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten med et glanstal over 10. Undtaget herfor er anlæg til vedvarende energi, såsom solcelleanlæg m.v.
- 7.3 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 7.4 Der må kun anvendes farver indenfor jordfarve-skalaen, herunder hvidt og sort og en blanding af disse.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Delområde 1

- 8.1 I området skal der plantes hække i skel mellem de enkelte grunde.
- 8.2 Mod den interne vej A-B skal der enten plantes hække i en max. højde på 1,8 m eller solitære træer og buske i en bund af græs, bede eller bunddække.
- 8.3 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 m må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- 8.4 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.5 I forbindelse med byggeri kan materialer og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år). Øvrigt oplag indenfor området er ikke tilladt.

Delområde 2

- 8.6 I delområdet skal friarealerne fremstå som fælles, grønne arealer, med græs og beplantning i form af solitære træer og buske.
- 8.7 Der skal anlægges et regnvandsbassin i den østligste del af delområde 2, som vist på kortbilag 2.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på grundejernes foranstaltning oprettes en grundejerforening. Dette skal ske når mindst 3 af de udstykkede grunde er solgt. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 9.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning på fællesarealer.
- 9.4 Kommunalbestyrelsen kan dog tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening i området.
- 9.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Nye boliger skal tilsluttes Vivild Varmeværk. 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.
- 10.3 Nye boliger skal tilsluttes Aqua Djurs Almene værker.
- 10.4 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, der er synlige fra vejen.
- 10.5 Evt. eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

11.0 Servitutter

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

12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugsejendomme.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Udstykningsplanen skal endeligt godkendes af kommunalbestyrelsen, jf. kompetenceplanen, og skal ske i princippet som vist på kortbilag 2, og beskrivelsen i redegørelsesdelen.
- 13.2 Vej A-B skal anlægges inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

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.

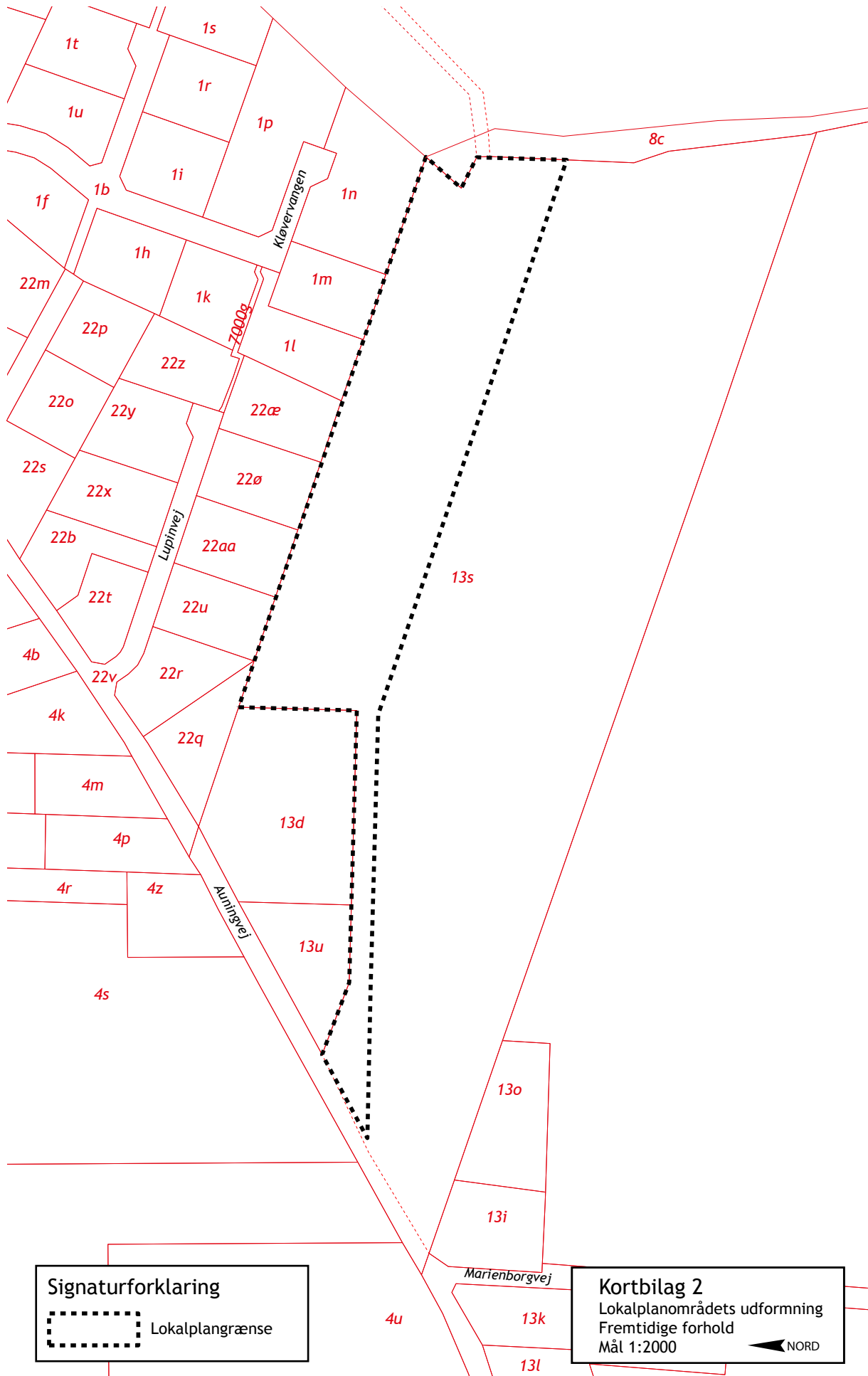
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af 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 062-707 Boliger ved Auningvej i Nørager er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 17. maj 2016.
- 15.2 Lokalplan 062-707 Boliger ved Auningvej i Nørager er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 13. september 2016.

16.0 Offentlig bekendtgørelse


- 16.1 Lokalplan 062-707 Boliger ved Auningvej i Nørager er offentligt bekendtgjort den 16. september 2016.



Signaturforklaring

 Lokalplangrænse

Kortbilag 2
 Lokalplanrådets udformning
 Fremtidige forhold
 Mål 1:2000

 **NORD**

