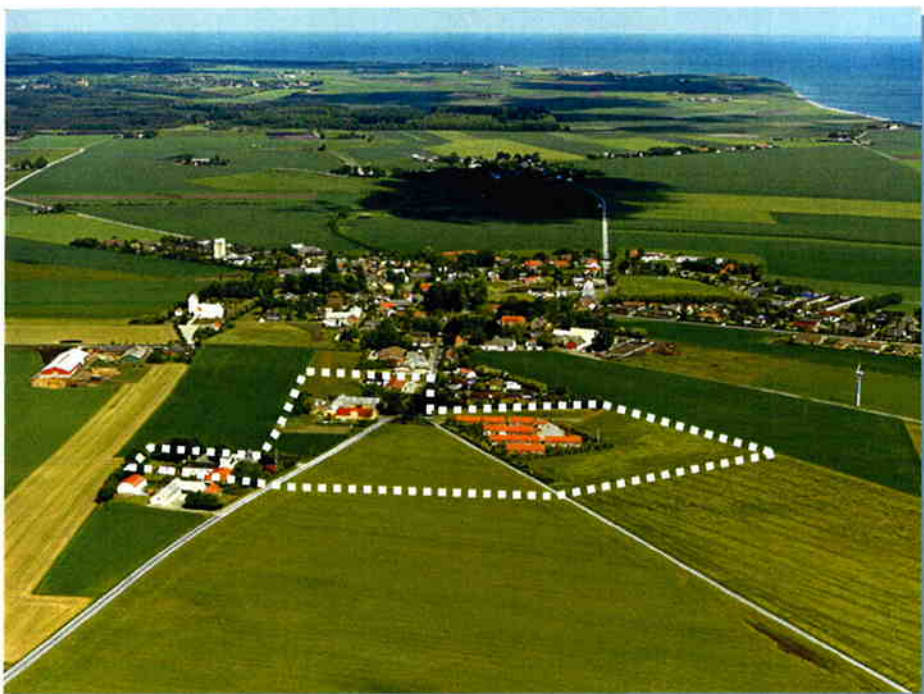




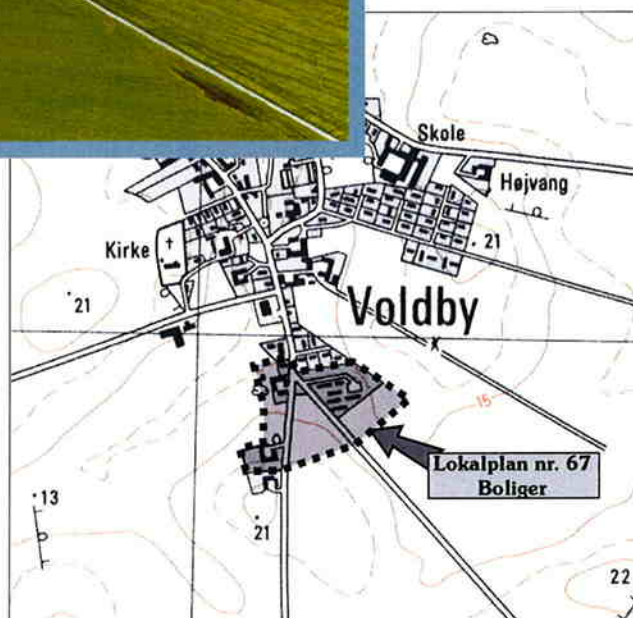
OBS: En del af lokalplanområdet er blevet afløst.
Se bagerst i dokumentet.

Lokalplan nr. 67 Kommuneplantillæg nr. 5

Boligområde i Voldby



Nørre Djurs Kommune
Bygningsinspektoret
Glesborg Bygade 1, Bøx 54
8585 Glesborg
Tlf. 87 79 11 40 - Fax 87 79 11 98



Høring

Lokalplanen har været fremlagt som forslag i offentlig høringsperiode fra den 21. november 2000 til den 16. januar 2001. Der var borgermøde i Voldby den 10. januar 2001 om lokalplanen.

I høringsperioden indkom der ændringsforslag og indsigelser fra Voldby Beboerforening og Voldby Plejehjem. Desuden oplyste Århus Amt at man ikke havde indvendinger imod lokalplanen.

I forhold til det fremlagte forslag er lokalplanen ændret på følgende punkter:

- det udlagte fortov langs Dolmervej er flyttet fra østsiden til vestsiden af vejen,
- udstykningsplanen er ændret, så de to interne vejes udmundning i Robstrupvej sker forskudt og ikke i et kryds,
- lokalplanens § 7.7 er ændret, så der er frit valg mellem murstens- og træhuse på alle parceller, og
- lokalplanens § 8.3 er ændret, så kravet om levende hegn også gælder i skel mod vej (og ikke kun mod stier).

Det danske plansystem

Det danske plansystem er fastsat i planloven og er opbygget som et rammesystem. Det betyder, at en lokalplan ikke må stride imod kommuneplanen, regionplanen eller landsplandirektiver. Planlægningen skal ligeledes sikre overensstemmelse med berørte sektorplaner, fx indenfor veje, spildevand vandforsyning m.m.

En lokalplan er bindende for borgerne, idet den tinglyses på de omfattede ejendomme. Men en lokalplan kan ikke pålægge handlepligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

En lokalplan er rammerne for den fremtidige anvendelse, og ændringer af bestående forhold, skal derfor følge planens bestemmelser. Hidtidige lovlige forhold kan godt fortsætte som hidtil.

Hvad er en lokalplan ?

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et afgrænset område. Det kan fx. være bestemmelser om områdets anvendelse, om bebyggelsens omfang og udseende, vej- og stiforhold m.m.

Lokalplaner skal udarbejdes for at realisere større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

Om et projekt er "større" beror på en vurdering af projektets omfang og karakter i forhold til omgivelserne. Lokalplaner kan også udarbejdes i andre tilfælde.

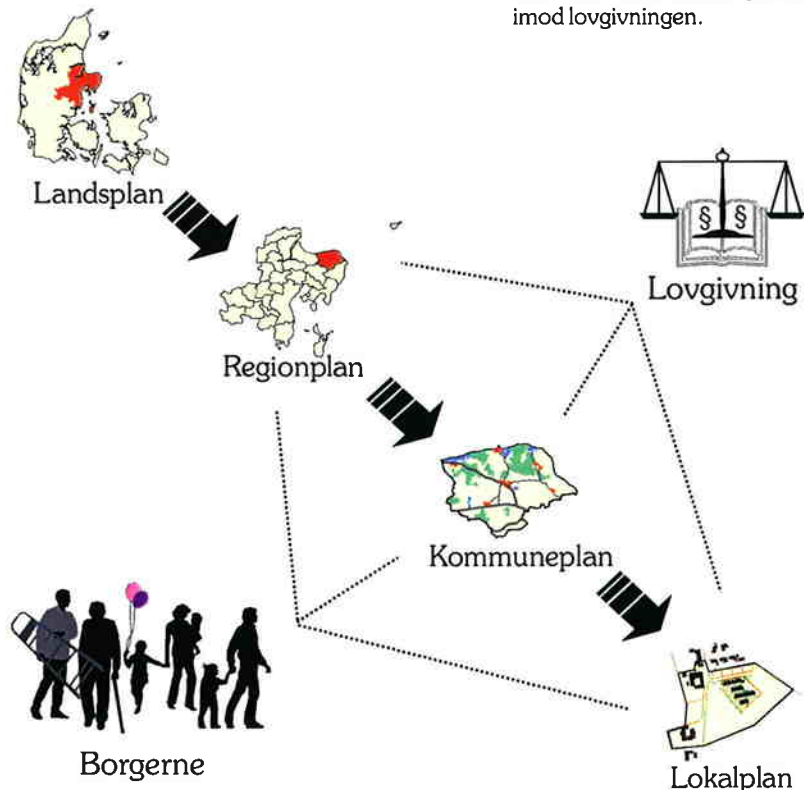
Lokalplaner skal sikre, at et projekt på forhånd er afklaret med gældende planlægning og lovgivning. Lokalplaner skal også sikre borgerne mulighed for at øve indflydelse på den lokale planlægning.

Borgernes indflydelse

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremsætte sine kommentarer til planens indhold. Der er visse grænser for hvor meget et lokalplanforslag kan ændres før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag inden planen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planlægningsmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige. Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.



Indhold

Beskrivelse af lokalplanen 4

Baggrund for lokalplanen
Resumé af indholdet

Redegørelse for andre planer og love 6

Kommuneplan
Regionplan
Zonforhold
Landbrug
Naturbeskyttelsesloven
Kystnærhedszonen
Grundvand
Forurening
Støj
Spildevand
Vandforsyning
Varme

Kommuneplantillæg nr. 5 10

Bestemmelser for området 12

- § 1 Formål
- § 2 Område
- § 3 Anvendelse
- § 4 Udstykninger
- § 5 Trafik
- § 6 Teknik
- § 7 Bebyggelse
- § 8 Ubebyggede arealer
- § 9 Førbrugtagning
- § 10 Grundejerforening
- § 11 Ophævelse af lokalplan
- § 12 Retsvirkninger

Bilag til redegørelse og bestemmelser bagest / 21

Matrikelkort
Lokalplankort
Illustrationsplan

Nørre Djurs Kommune
Planlægningsafdelingen

Kortgrundlag: Teknisk grundkort,
samt KMS copyright

Flyfotos: Sky Photo



Beskrivelse

Afsnittet er en kort beskrivelse af hvorfor planen er udarbejdet og hvad den indeholder.

Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan omhandler en udbygning af området omkring Søndervang i den sydlige del af Voldby. Kommunalbestyrelsen ønsker at skabe mulighed for en række større parcelhusgrunde med en attraktiv beliggenhed, heraf flere med udsigt over markerne ved Voldby, og kun få minutters kørsel fra Grenå.

Det nuværende grundlag for udbygning af området er lokalplan nr. 23 fra 1987.

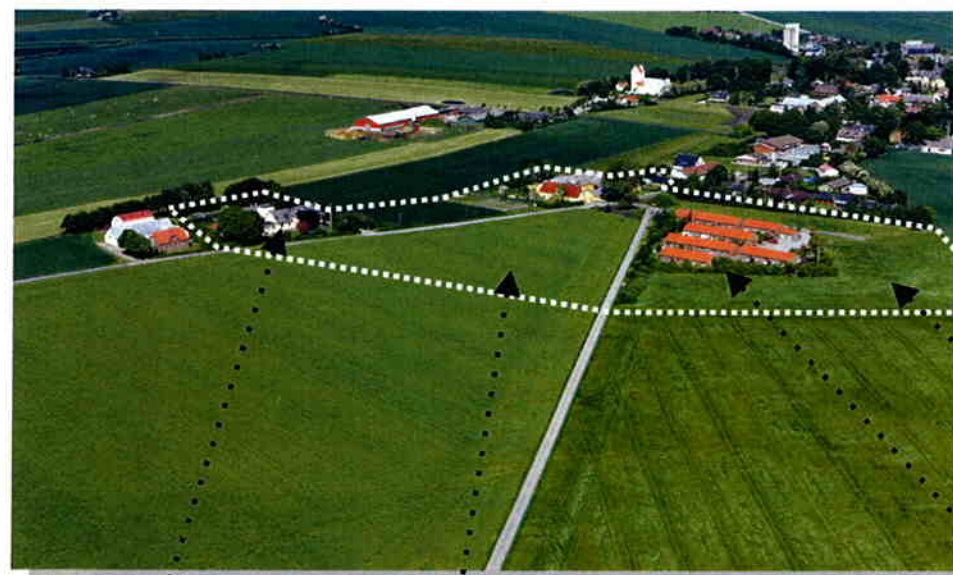
I 1989 opførte Grenå Andelsboligforening tæt-lav udlejningsbyggeri bestående af 19 boliger.

Den hidtidige lokalplan nr. 23 skitserer 21 forholdsvis små parcelhusgrunde øst for Robstrupvej - hver på 500-700 m². Der er dog p.t. ikke solgt nogle grunde, heller ikke af de 4 parcelhusgrunde, der er udstykket og byggemodnet.

I forbindelse med revisionen af kommuneplan 1999-2011 var det fremme, at det kunne være hensigtsmæssigt med en ændring af udstykningsplanerne, og samtidig blev området mellem Robstrupvej og Dolmervej udlagt til boliger i kommuneplanen.

Tomme parcelhusgrunde

Eksisterende tæt-lav byggeri



Voldby Plejehjem

Nye parcelhusgrunde

Voldby er lokalcenter og har ca. 500 indbyggere.
I Voldby findes bl.a. skole, børnehave, idrætsforening,
bibliotek, forsamlingshus og en flot kirke.
Desuden er der bl.a. dagligvarebutik, smed, tømrer,
elektriker, vognmand, gulvbelægningsfirma og pengeinstitut.
Voldby ligger tæt på Grenå, Fornæs,
Karlby og Sangstrup Klinte, samt gode badestrande.

Resumé af indholdet

Lokalplanens område udgør ca. 54.600 m² (5,4 ha) i den sydlige del af Voldby i området ved Dolmervej, Robstrupvej og Søndervang.

I området ligger 19 udlejningsboliger på Søndervang, Voldby Plejehjem, samt boligerne Dolmervej 10 og 12. Der er ikke med lokalplanen tiltænkt ændringer for disse eksisterende ejendomme, udover at landzonearealer overføres til byzone.

Derudover giver lokalplanen mulighed for udstykning af op til 23 parcelhusgrunde på 800-1400 m². Boligerne betjenes af interne private fællesveje, der tilsluttes Robstrupvej. Udover den eksisterende Søndervang, er det to nye veje: Voldbybakken og Voldbyvænget.

Området forsynes med et udbygget stisystem, grønt område ved Robstrupvejs udmundning i Dolmervej (oversigtsareal), samt et fælles opholdsareal. Planen foreskriver, at der skal oprettes en grundejerforening i området.

Lokalplanen reserverer endvidere plads til fremtidigt fortov langs vestsiden af Dolmervej fra plejehjemet til byen.

Det grønne areal ved kryds vil forbedre oversigtsforholdene og kan fx indrettes med bænke, kunstværk eller lign.

Ved bygrænsen på Dolmervej og Robstrupvej kan der etableres "byporte"- bl.a. for at tvinge bilister ned i fart



Redegørelse

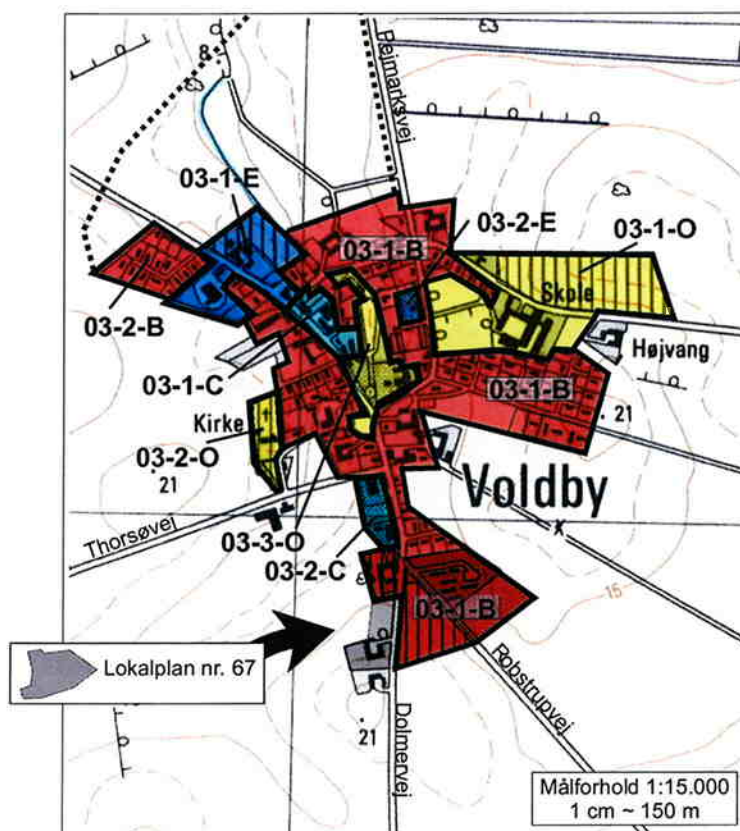
Afsnittet er en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Kommuneplan 1999-2011

Området er udlagt i kommuneplanen til boligområde 03-3-B. Det fremgår at "trekant"-arealet mellem Robstrupvej og Dolmervej skal overføres til byzone, sammen med eksisterende bygninger Dolmervej 10 og 12.

Derimod er plejehjemmet og et mindre tilstødende areal ikke medtaget i kommuneplanen. Det er fundet hensigtsmæssigt at overføre plejehjemmet til byzone, da det er en "byfunktion" og ligger i tæt sammenhæng med det øvrige areal som Voldbys afslutning mod syd.

Der er derfor udarbejdet tillæg til kommuneplanen, der fremgår af side 10.



Hidtidig rammekort over Voldby fra Kommuneplan 1999-2011

- 02-2-B Rammeområde
- Fremtidig byvækstområde ifølge Regionplan 1997
- Område omfattet af lokalplan
- Areal, der skal overføres til byzone

Regionplan 1997

Lokalplanområdet ligger i et område, der i regionplanen er udlagt som *jordbrugsområde*.

Området ligger uden for de udpegede *særlige landskabelige områder*.

Voldbys hovedvækstretning er mod nord, hvor der er udpeget et større område til byvækst. Lokalplanområdet ligger således ikke i byvækstområdet, men betragtes som en naturlig og mindre afrunding af byen mod syd, som beskrevet i afsnittet om kommuneplanen.

Zoneforhold

Hele området bliver byzone i kraft af lokalplanen. Området øst for Robstrupvej, er byzone i dag (lokalplan nr. 23). De øvrige arealer i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Landbrug

Lokalplanen omfatter jorder fra to landbrugs-ejendomme, nemlig matr.nr. 4-a og matr.nr. 4-l Voldby By, Voldby.

Matr.nr. 4-a m.fl. er en bygningsløs ejendom på ca. 23,6 ha. Lokalplanen omfatter ca. 18.300 m², hvor landbrugspligten forudsættes ophævet i forbindelse med udstykning.

Matr.nr. 4-l (Dolmervej 12) er en landbrugsejendom på 1,1 ha uden væsentlig landbrugsdrift og uden erhvervsmæssigt dyrehold. Lokalplanen omfatter bygningsparcellen på ca. 6.900 m², og begrænser ikke mulighederne for landbrugsdrift mere end hvad beliggenheden i dag ved byzone medfører, dvs. ingen mulighed for erhvervsmæssigt dyrehold. Lokalplanen giver mulighed for at bygninger på ejendommen kan anvendes til mindre erhverv.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanen berører ingen fredede arealer eller beskyttede naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (dvs. moser, enge, ovedrev m.v.)

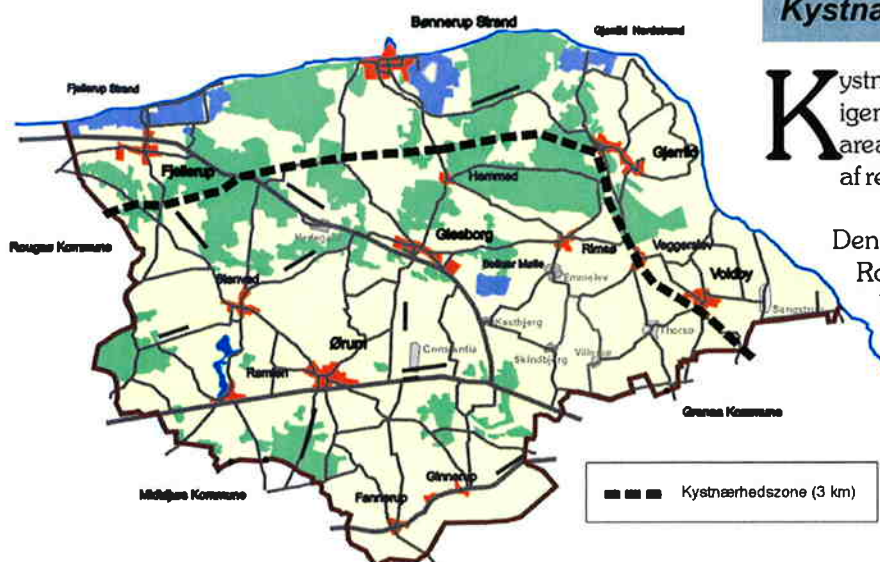
Lokalplanen berører ligeledes ingen bygge- og beskyttelseslinier i lovens §§ 15-19 (dvs. strand-, å- og sø-, skov-, fortidsminde- eller kirkebyggelinie).

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonens afgrænsning på 3 km skærer igennem området øst for Robstrupvej. Da dette areal er eksisterende byzone er det ikke omfattet af reglerne for kystnærhedszonen.

Den øvige del af lokalplanområdet vest for Robstrupvej ligger således lige uden for kystnærhedszonen.

Lokalplanens muligheder for byggeri vurderes i øvrigt ikke at ville påvirke kystlandskabet af betydning, da det er en del af sammenhængende bymæssig bebyggelse. Lokalplanen tillader ikke byggeri over 8,5 meter.



Grundvand

Området ligger uden for det store område af norddjursland og Nørre Djurs, der i regionplanen er karakteriseret som område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanens område ligger ligeledes uden for beskyttelseslinier for drikkevandsboringer.

Støj

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem den planlagte arealanvendelse og omgivelserne.

Forurening

Der er ikke registreret eller i øvrigt kendskab til forurening på arealer omfattet af lokalplanen.

Spildevand

Afledning af spildevand og regnvand fra bebyggelserne skal ske til offentlige kloakledninger, jf. kommunens spildevandsplan.

Vandforsyning

Vandforsyning skal ske fra Voldby-Karlby Vandværk, jf. kommunens vandforsyningsplan.

Varme

Området er ikke omfattet af en varmeplan, og ligger ikke i et område med kollektiv varmforsyning. Bygninger kan derfor individuel opvarmes.

Kommunalbestyrelsen har imidlertid i februar 2000 godkendt et projektforslag for fjernvarme i Voldby, baseret på et lokalt flisfyret varmeværk.

Såfremt projektet vedtages endeligt og realiseres, vil det medføre tilslutningspligt for til den tid nye bebyggelser.

Tilladelser fra andre myndigheder

Inden byggeri påbegyndes skal der indhentes byggetilladelse fra kommunen.
Information på Bygningskontoret 87 79 11 48.



Derudover skal der ikke indhentes tilladelser fra andre myndigheder for at realisere lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplan tillæg nr. 5

· Tillæg nr. 5 til gældende
· Kommuneplan 1999-2011.

· Baggrunden for tillægget er uddybet
· på side 6 i redegørelsen for lokalplanen.

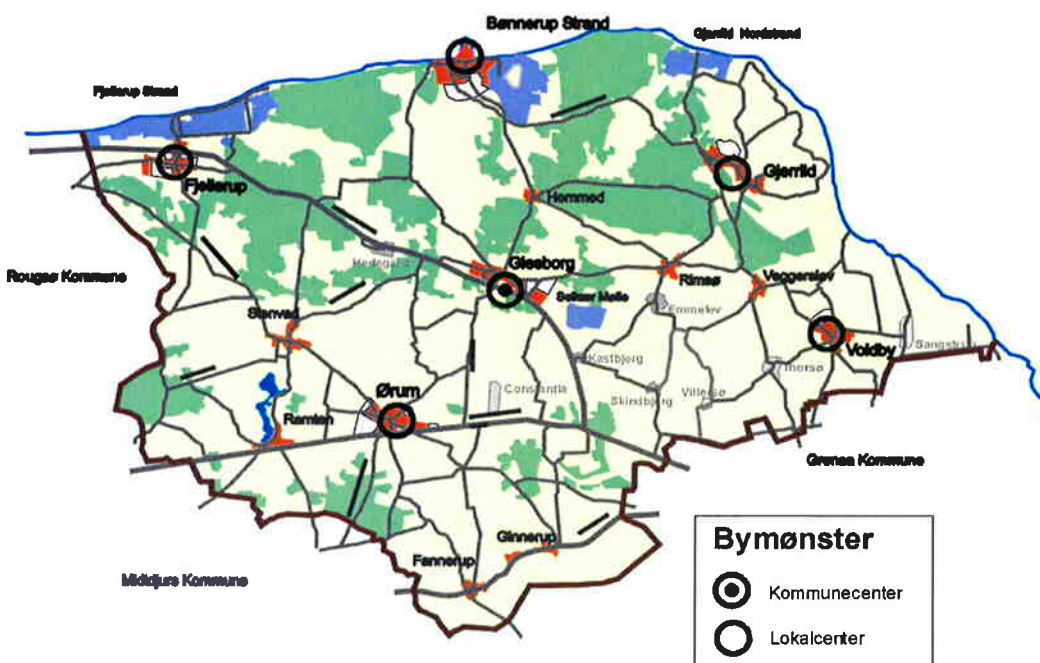
For plejehjemmet betyder byzonestatus, at der selv ved eventuelt mindre byggearbejder sker en administrativ lettelse, da der ikke skal søges amtet om landzonetilladelser. Plejehjem er som offentlig servicefunktion naturligt beliggende i byzone.

Redegørelse

Formålet med dette tillæg til kommuneplanen er at foretage en justering af eksisterende afgrænsning af rammerne for lokalplanlægning.

I forbindelse med lokalplanlægning for de tilgrænsende arealer øst og nord herfor, findes det hensigtsmæssigt, at foretage en naturlig afrunding af Voldbys bygrænse mod syd, ved at inddrage det eksisterende plejehjem i byzone. Et mindre mellemliggende areal, der er ubebygget, medtages i planen af hensyn til en hensigtsmæssig afrunding.

Der er ikke p.t. aktuelle byggeplaner eller lignende for plejehjemmet, der iøvrigt er en selvejende institution. Det medtagne ubebyggede areal nord for ejendommen skal i lokalplanen kunne anvendes til plejehjemmet, hvis der eventuelt senere viser sig behov for udvidelser.

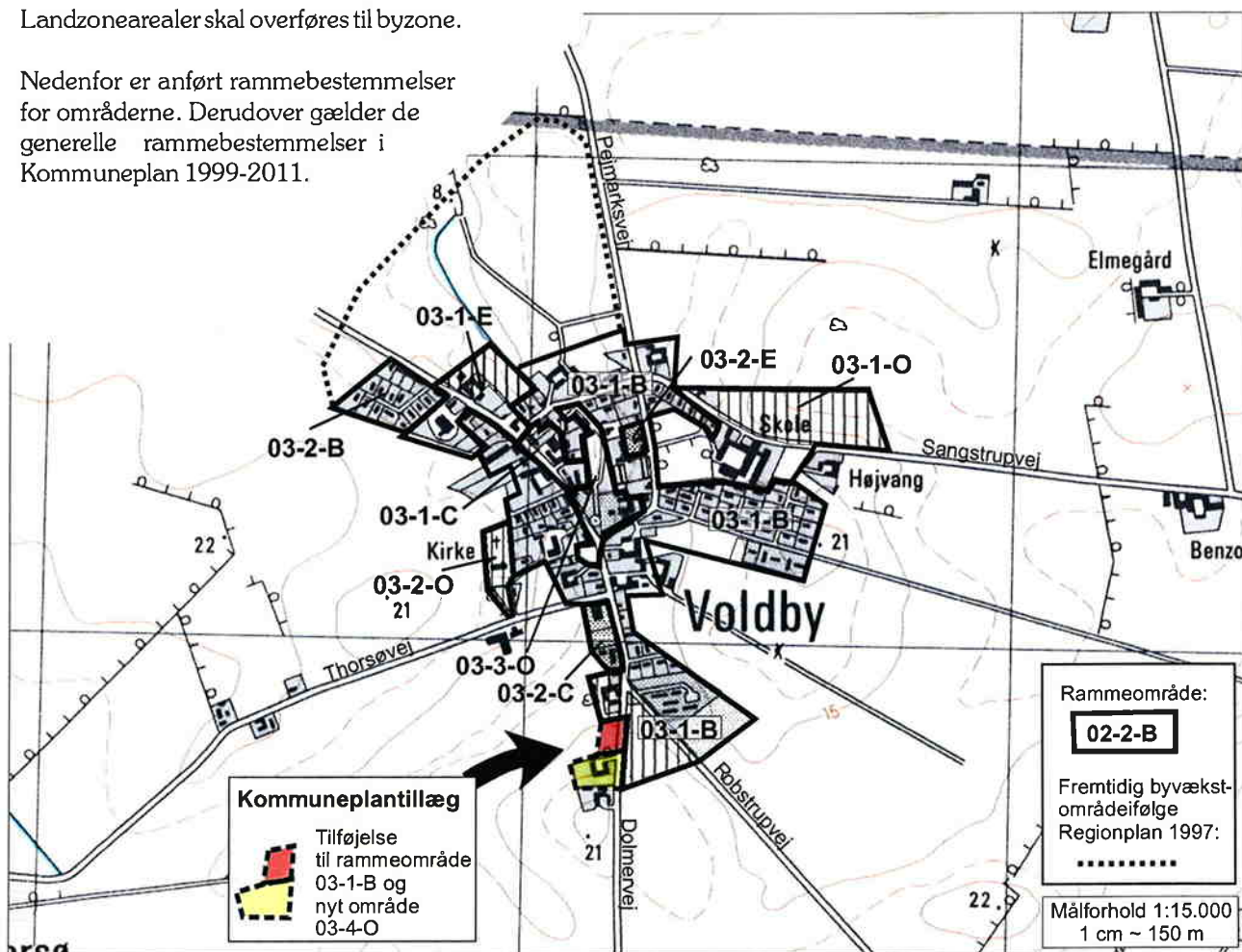


Rammer for lokalplanlægning

Dette kommuneplantillæg inddrager et mindre ubebygget areal under boligområde 01-3-B, og udlægger et nyt rammeområde 03-4-O til offentlige formål (plejehjem og lignende).

Landzonearealer skal overføres til byzone.

Nedenfor er anført rammebestemmelser for områderne. Derudover gælder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 1999-2011.



	Anvendelse	Bebyggelse	Veje, stier og parkering	Zoneforhold
03-1-B Boligformål	Åben-lav og tæt-lav boliger	Max bebyg.% : 30 Max 1½ etage Max 8,5 m	2 p-pl. pr. åben-lav 1½ p-pl. pr. tæt-lav	Skal blive byzone
03-4-O Off. formål	Plejehjem og lign. institutionsformål	Max bebyg.% : 40 Max 1½ etage Max 8,5 m	Parkeringsbehov skal dækkes på egen ejd.	Skal blive byzone

Bestemmelser

Afsnittet indeholder bindende bestemmelser (§§) gældende for lokalplanens område, som fremgår af § 2 samt bilag.

Bestemmelserne er fastsat i medfør af planloven; lov nr. 518 af 11. juni 2000 med senere ændringer

§ 1 Formål

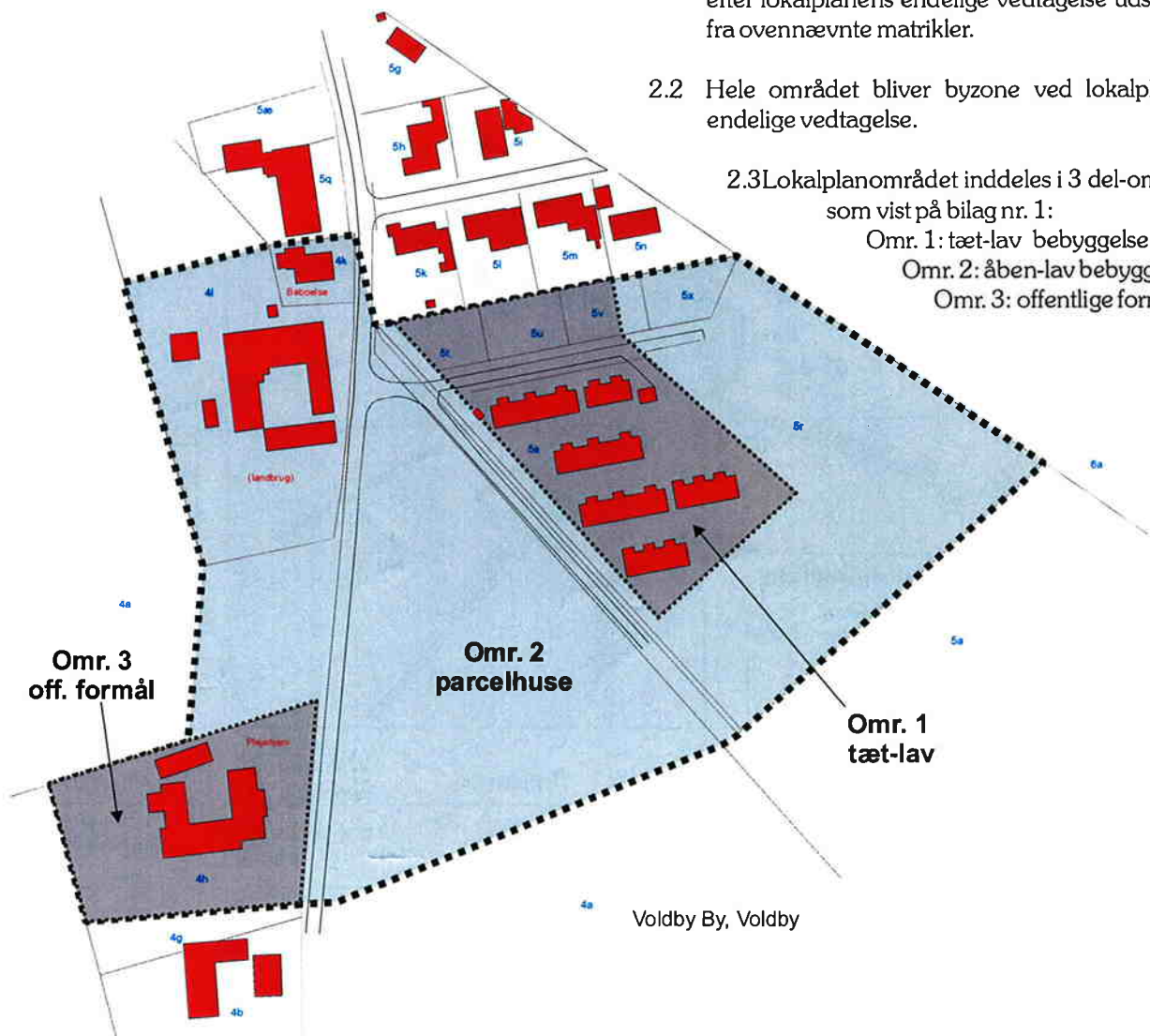
- 1.1 Lokalplanen skal skabe mulighed for udstykning af op til 23 større parcelhusgrunde.
- 1.2 Lokalplanen skal sikre kvaliteter som grønne områder, fællesarealer, et udbygget stisystem mv. i området.
- 1.3 Lokalplanen skal overføre landzonearealer til byzone.



§ 2 Område



- 2.1 Lokalplanens område omfatter ca. 54.600 m² som afgrænset på bilag nr. 1. Området omfatter matr.nr. 4-h, 4-k, 5-r, 5-s, 5-t, 5-u, 5-v, 5-x, og del af matr.nr. 4-a og 4-l - alle Voldby By, Voldby, samt parceller inden for lokalplanområdet, som efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra ovennævnte matrikler.
- 2.2 Hele området bliver byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3 Lokalplanområdet inddeles i 3 del-områder som vist på bilag nr. 1:
 - Omr. 1: tæt-lav bebyggelse
 - Omr. 2: åben-lav bebyggelse
 - Omr. 3: offentlige formål.



§ 3 Anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse), i form af tæt-lav boligbebyggelse med tilknyttede parkerings- og opholdsarealer. De ubebyggede parceller matr.nr. 5-t, 5-u og del af 5-v (Søndervang 1-11) kan dog i stedet anvendes til åben-lav bebyggelse - i så fald omfattes de af lokalplanens bestemmelser for delområde 2.



3.2 Delområde 2 må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) i form af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse).



3.3 I delområde 2 kan Nørre Djurs Kommune tillade, at der på ejendommene drives en så dan virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommunens skøn drives sådan, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den enkelte ejendom, og
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

I boligområder vil virksomhed som frisør, revisor eller lignende ofte kunne indpasses uden genevirkninger.

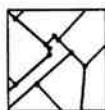
3.4 I delområde 2 kan ejendommen matr.nr. 4-1 ligeledes anvendes til landbrugsformål uden erhvervsmæssigt dyrehold.

Nørre Djurs Kommune kan tillade at ubenyttede landbrugsbygninger på ejendommen anvendes til fx detailhandelsbutik med et butiksareal på max 200 m² til forsyning af lokalområdet, eller til mindre håndværkserhverv eller lignende.

Ejendommen 4-1 er noteret med landbrugspligt. Lokalplanen hindrer ikke muligheden for fortsat landbrugsdrift. Beliggenheden ved/i byzone gør det dog ikke muligt at have større dyrehold på ejendommen.

3.5 Nørre Djurs Kommune kan tillade, at Dolmervej 12A og 12B eller del heraf anvendes til udvidelse af plejehjem eller lignende. I så fald omfattes de af lokalplanens bestemmelser for delområde 3.

3.6 Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål (plejehjem og institutionsformål).



Bestemmelsen indeholder en vis fleksibilitet med hensyn til fastlæggelse af ejendommenes sideskel og dermed størrelse.

§ 4 Udstykninger

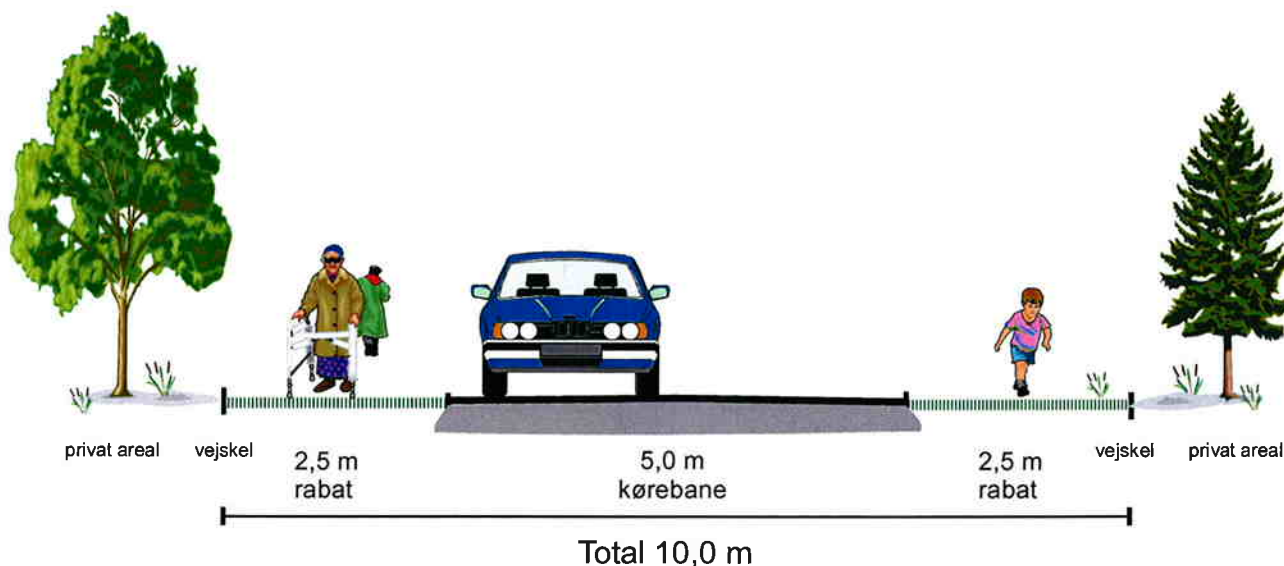
- 4.1 Udstykninger skal i princippet ske som vist på bilag nr. 2.
- 4.2 De enkelte parcellers størrelse i delområde 2 kan dog efter særskilt tilladelse fra Nørre Djurs Kommune tillades fraveget bilag nr. 2, forudsat at udlægget til veje, stier og fælles opholdsarealer ikke berøres, og forudsat at grundene får en størrelse mellem 800 m² og 1400 m².

§ 5 Trafik



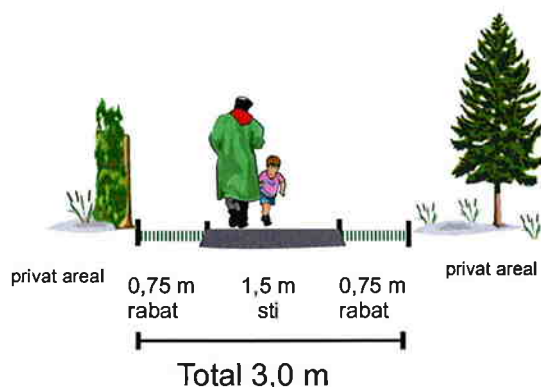
- 5.1 Der udlægges areal til private fællesveje i området med en beliggenhed som vist på bilag nr. 2.
- 5.2 Private fællesveje udlægges i bredde af 10,0 meter og skal i princippet udføres med en tværprofil som illustreret.
- 5.3 Der udlægges areal til sideudvidelse af kommunevejene Dolmervej og Robstrupvej.
- 5.4 Vejadgang til parcellerne skal ske fra de private fællesveje og må ikke ske fra kommuneveje. Undtaget herfra er ejendomme vest for Dolmervej.

Tværprofil af ny vej



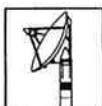
- 5.5 Der må kun etableres én overkørsel af højst 6 meters bredde til hver ejendom.
- 5.6 Der udlægges areal til nye stier med en belægningsmateriale som vist på bilag nr. 2.
- 5.7 Stier udlægges i en bredde af 3,0 meter og skal i princippet udføres med en tværprofil som illustreret.
- 5.8 Der skal på hver parcelhusgrund udlægges areal til 2 P-pladser pr. bolig, hvilket skal anvises i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til kommunen.

Tværsnit af ny sti



§ 6 Teknik

- 6.1 Nye el- og forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Spildevandet fra bebyggelsen skal tilsluttes offentlig spildevandsledning.
- 6.3 Vandforsyning skal ske fra Voldby-Karlby Vandværk.
- 6.4 Varmeforsyning kan indtil videre ske ved individuel opvarmning. Såfremt projekt om fjernvarmeværk i Voldby realiseres, vil det indebære tilslutningspligt for ubebyggede grunde på det tidspunkt.
- 6.5 Udendørs antenner og paraboler skal anbringes på bygninger og må ikke have en større højde end 3 m over tagoverfladen. Ved etablering af fællesanlæg kan kommunalbestyrelsen tillade en større højde.
- 6.6 Solfangere kan tillades, såfremt Nørre Djurs Kommune vurderer, at de kan placeres uden genevirkning for omboende og ved indblik til byen fra syd.



Da det er en kommunal udstykning, sørger kommunen for udstykning, anlæggelse af veje, samt byggemodning, dvs. at der fremføres forsyningsledninger til hver enkelt ejendom.

§ 7 Bebyggelsen



Bebyggelsesprocenten udregnes som etagearealets andel af grundstykkets areal, hvilket er nærmere defineret i bygningsreglementet.

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 i delområde 1 og 3, samt 30 i delområde 2 (parcelhuse).

7.2 Bebyggelser må maksimalt have en højde på 8,5 m over det omliggende terræn efter reglerne i bygningsreglementet. Boliger må maksimalt have 1½ etage, dvs. med udnyttet tagetage.

7.3 Boliger skal placeres min. 2,5 m fra skel; for de yderste parceller mod syd og øst dog min. 5 m fra skel (illustreret på bilag nr. 3). Garager, udhuse mv. kan dog placeres nærmere, evt. i skel.

7.4 Tage på boligbebyggelser skal udføres som symmetriske sadeltage. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være 25-30 grader i delområde 1, og 30-50 grader i delområde 2 og 3.

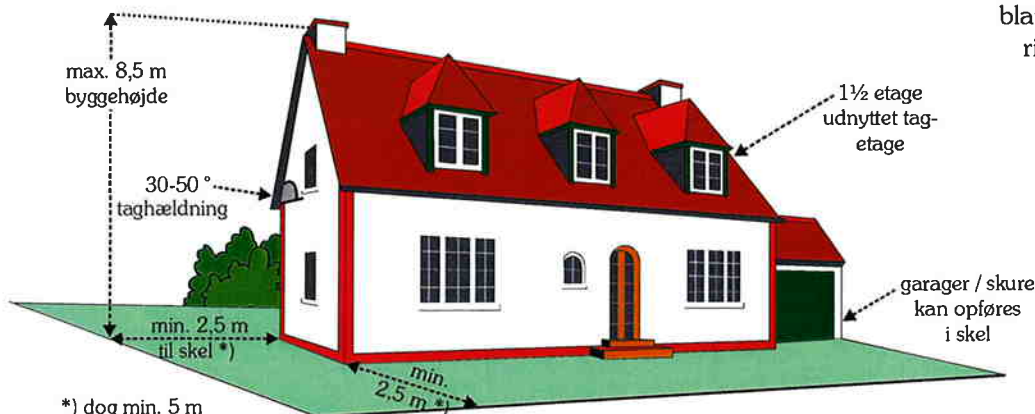
7.5 I en eventuel kælder må loftshøjden ikke ligge mere end 0,5 m over terræn.

7.6 Eventuelle kviste skal ved placering og størrelse tilpasses bygningens udtryk, og må ikke efter Nørre Djurs Kommunes skøn virke skæmmende for helhedsindtrykket.

7.7 Til udvendige bygningssider må anvendes træ og/eller tegl med blank eller pudset mur. Bygningssider skal fremtræde i jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvid.

7.8 Bygningers tage skal fremstå i tegl eller mørke farver. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer eller farver, som efter Nørre Djurs Kommunes skøn virker skæmmende.

Illustration af nogle "nøgletal" for bebyggelsens placering og omfang i delområde 2 (parcelhuse).



*) dog min. 5 m for parcellerne 5-15

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Terrænregulering i forhold til eksisterende terræn må ikke overstige +/- 50 cm. Nørre Djurs Kommune kan dog i særlige tilfælde tillade en mindre overskridelse.
- 8.2 Udover brændestabler må der ikke etableres større udendørs oplag. Oplag af biler, byggeaffald og lignende er ikke tilladt.
- 8.3 Hegn mod vej, sti og fællesarealer må kun etableres som levende hegn. Herudover gælder hegnslovens regler.
- 8.4 På de fælles grønne områder kan der indrettes beplantning, borde og bænke og lignende, samt anlægges sti jf. § 5. Nørre Djurs Kommune kan eventuelt tillade mindre fælles bebyggelser.
- 8.5 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Nørre Djurs Kommunes særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



- Ifølge hegnsloven skal hegn i skel mod vej,
- sti og fællesareal rejses helt på egen grund, og
- levende hegn plantes i en sådan afstand fra vejens areal,
- at bevoksningen til enhver tid kan holdes inden for skel.
- Yderligere oplysninger om hegnsloven kan fås på
- www.hegnsloven.dk eller hos kommunens hegnsmynd.

§ 9 Før ibrugtagning

- 9.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være udlagt det nødvendige antal parkeringspladser på parcellerne, jf. § 5.
- 9.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal ejendommens spildevands- og regnvandsafledning være tilsluttet offentlig kloak.





En grundejerforening er for beboere et godt forum :
 til drøftelse og løsning af fælles opgaver. :
 Endvidere er det i flere sammenhænge et praktisk :
 talerør i kontakt med kommunen. :
 Kommunen kan endvidere bruge foreningen :
 til at orientere om forskellige emner. :

§ 10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for delområde 2. Pligten til medlemskab gælder dog ikke parceller vest for Dolmervej.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25 % af grundene er solgt eller når Nørre Djurs Kommune kræver det.
- 10.3 Såfremt Nørre Djurs Kommune beslutter det, skal grundejerforeningen optage medlemmer fra tilstødende områder, eller opdeles i 2 eller flere foreninger.
- 10.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier og grønne områder inden for lokalplanens område.
- 10.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Nørre Djurs Kommune.

§ 11 Ophævelse af lokalplan

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 23 af 4.2.1987 (boligområde i Voldby).

§ 12 Retsvirkninger

12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.



12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

*... Retsvirkningerne af lokalplanen er ikke fastsat konkret
... og særskilt for denne lokalplan, men er fastsat i planloven
... og gælder alle lokalplaner.*

12.3 Nørre Djurs Kommune kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke er i strid med principperne i planen, at de ikke ændrer ved den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

12.4 Når en eventuel dispensation berører omkringboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have mindst 2 ugers frist til at komme med eventuelle bemærkninger til den. Først derefter kan kommunen give dispensation.

12.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af lokalplanen.

12.6 Såfremt et forhold ikke er særskilt reguleret i en lokalplan, gælder de for forholdet almindeligt regulerende bestemmelser - det kan fx være planloven, byggeloven, vejloven, hegnsloven mv.

Vedtagelsespåtegning

Denne lokalplan er vedtaget endeligt af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse.

Glesborg, den 8. marts 2001.

Leif Sørensen
Borgmester

Mogens Caspersen
Kommunaldirektør

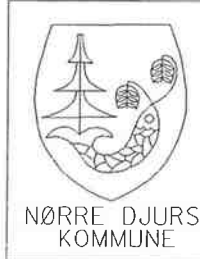
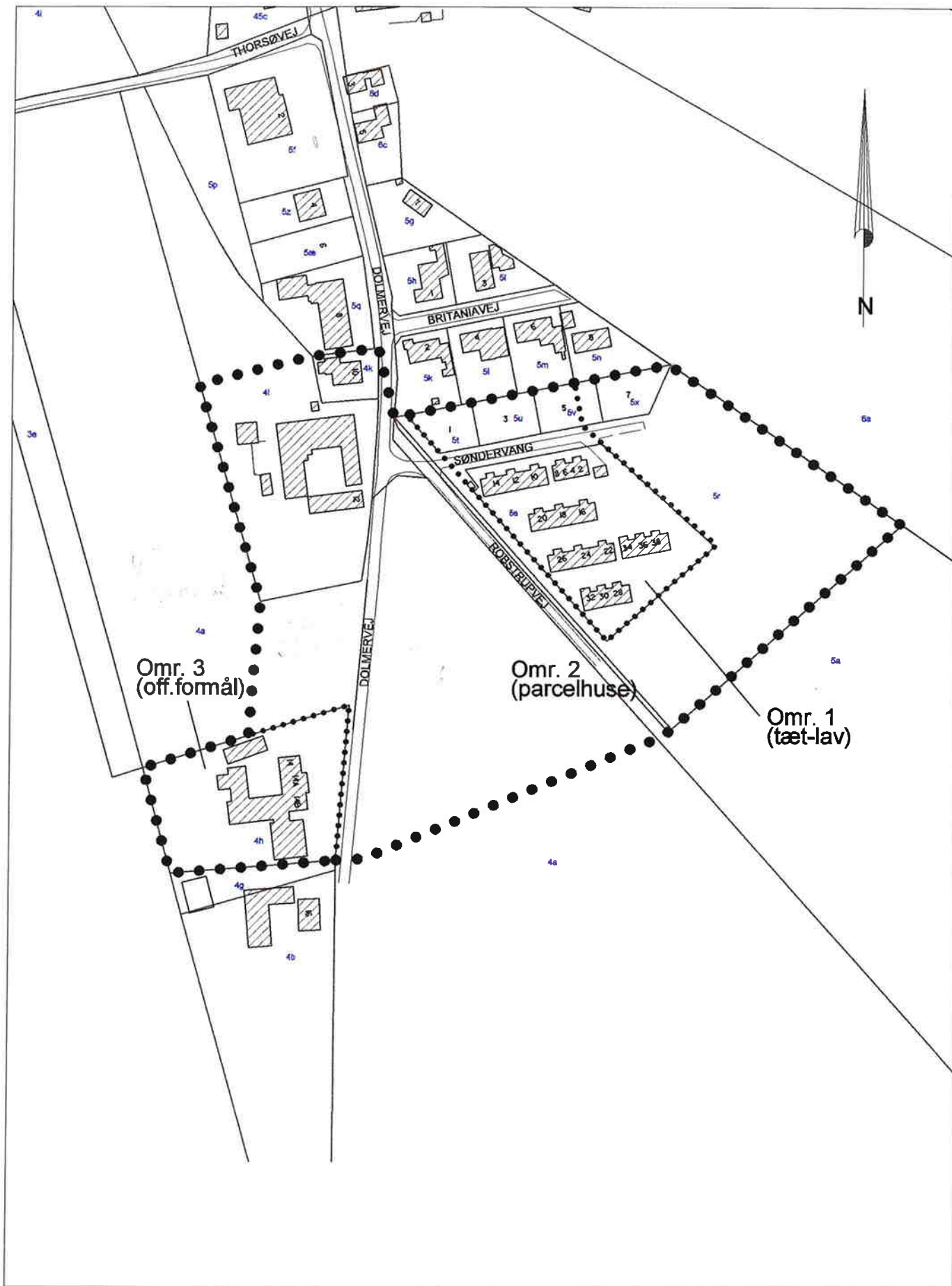
Denne lokalplan begæres tinglyst servitutstiftende på matr.nr. 4-h, 4-k, 5-r, 5-s, 5-t, 5-u, 5-v, 5-x, og del af matr.nr. 4-a og 4-l - alle Voldby By, Voldby, jf. lokalplanens kortbilag nr. 1.

Leif Sørensen
Borgmester

Mogens Caspersen
Kommunaldirektør

Bilag

1. Matrikelkort
2. Lokalplankort
3. Illustrationsplan

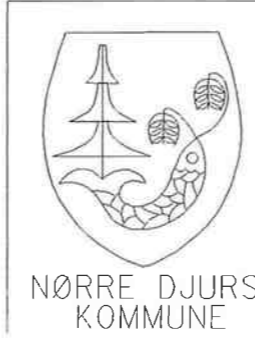


Sag: Lokalplan nr.67 - Voldby		
Matrikelkort		Tegnr.
Lokalplanens område og inddeling		1
		Arkiv nr.
Mål: 1:2500	dato 9.feb.2001	rev.
Teknisk Forvaltning, Glesborg Bygade 1, 8585 Glesborg		AMHSL
		Tlf. 87 79 11 40

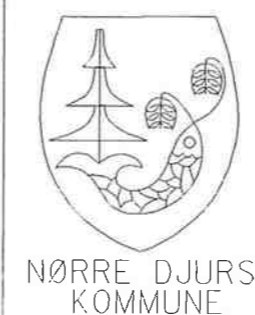
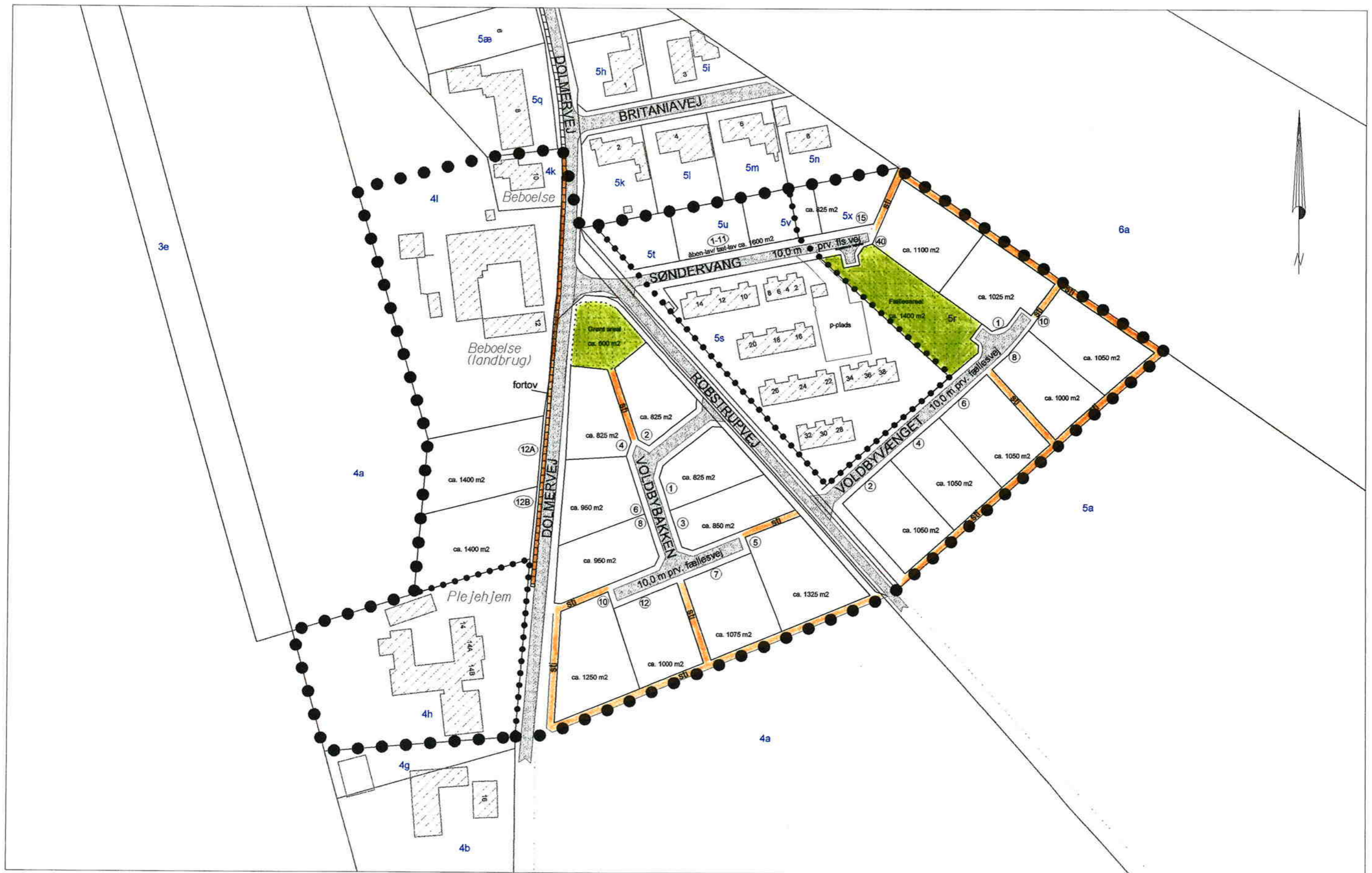


SIGNATUR:
 Byggefelt
 - boliger skal opføres min. 5 m
 fra det ved udstyrning fastlagte skel,
 jf. lokalplanens § 7.3

Illustrationsplanen er ikke i sig selv bindende
 for placering af bebyggelse udover hvad lokalplanens
 bestemmelser fastlægger.
 Tegningen viser blot én ud af flere mulige
 måder at udforme og placere bebyggelse.



Sag: Lokalplan nr.67 - Voldby			Tegn.nr.
Illustrationsplan			3
Mål: 1:500	dato 17.apr.2001	rev.	Arkiv nr. 01.02.05-67
Teknisk Forvaltning, Glesbørgs Bvæde 1, 8585 Glesbørg			Tlf. 87 79 11 40



sag: Lokalplan nr.67 - Voldby		
Lokalplankort - med udstykningsplan og vejudlæg		Tegnr. 2
Mål: 1:1500	dato 17.apr.2001	rev. AMHSL
Teknisk Forvaltning, Glesborg Bvgaade 1, 8585 Glesborg Tlf. 87 79 11 40		

Ophævelse af en del af lokalplan 67

Norddjurs Kommunalbestyrelse vedtog d. 12. september 2017 lokalplan 075-707 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Dolmervej i Voldby. Lokalplan 67 ophæves for så vidt angår den del, der nu omfattes af lokalplan 075-707.

Plejehjemmet i Voldby er nedlagt, og der er behov for at ændre planlægningen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg og ny lokalplan.

Kommuneplantillæg og lokalplan 075-707 åbner mulighed for, at området, hvor det tidligere plejehjem er beliggende, kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Der kan indrettes kontorer, hotel, kursusvirksomhed, restaurant, klinikker, offentlige formål, udlejningsboliger o.lign.

Arealet udgør ca. 5653 m².

