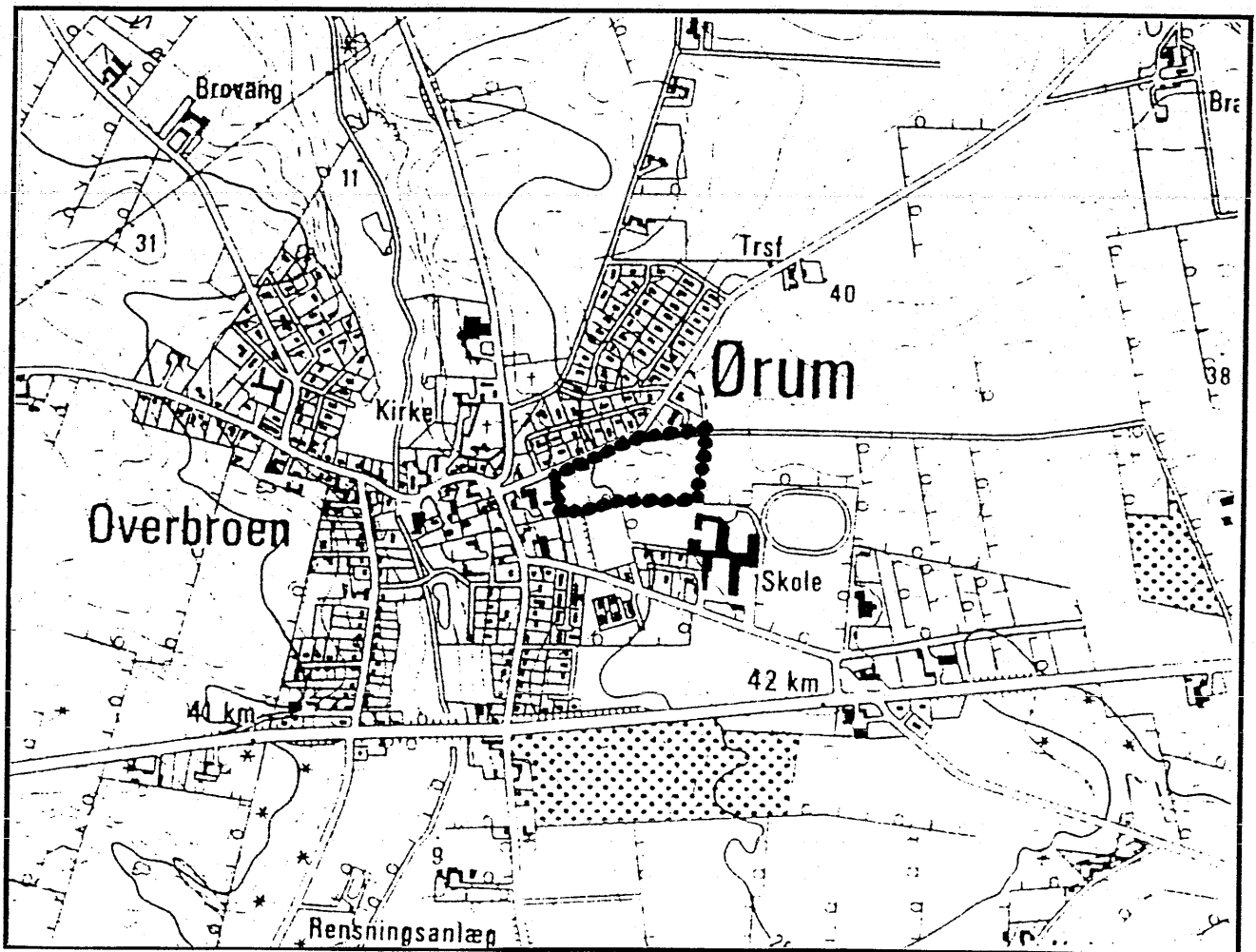


Nørre Djurs kommune

Lokalplan nr. 56

For et område til boligformål i Ørum



Nørre Djurs Kommune

Oktober 1997

For et boligområde ved Brændtvadvej i Ørum

Indhold

Lokalplanens redegørelse

- Baggrund for lokalplanen.....side 3
- Beskrivelse af lokalplanområdet.....side 3
- Resumé af lokalplanens indholdside 4
- Lokalplanens forhold til anden planlægning.....side 5
- Lokalplanens retsvirkninger.....side 8

Lokalplanens bestemmelser

- 1 Lokalplanens formål.....side 9
- 2 Område- og zonestatus.....side 9
- 3 Områdets anvendelse.....side 9
- 4 Udstykninger.....side 10
- 5 Vej- og parkeringsforhold.....side 10
- 6 Ledningsanlæg.....side 10
- 7 Bebyggelsens omfang og placering.....side 11
- 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....side 11
- 9 Ubebyggede arealer.....side 11
- 10 Grundejerforening.....side 12
- Vedtagelsespåtegning.....side 13

Lokalplanens kortbilag.....side 14

- Kortbilag nr. 1 Udstykningsplan
Kortbilag nr. 2 Illustrationsplan
Kortbilag nr. 3 Tværprofiler af veje og stier

Lokalplanens redegørelsesdel

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet for at byudvikle området mellem Brændtvadvej og Skolebakken i Ørum som boligområde i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner.

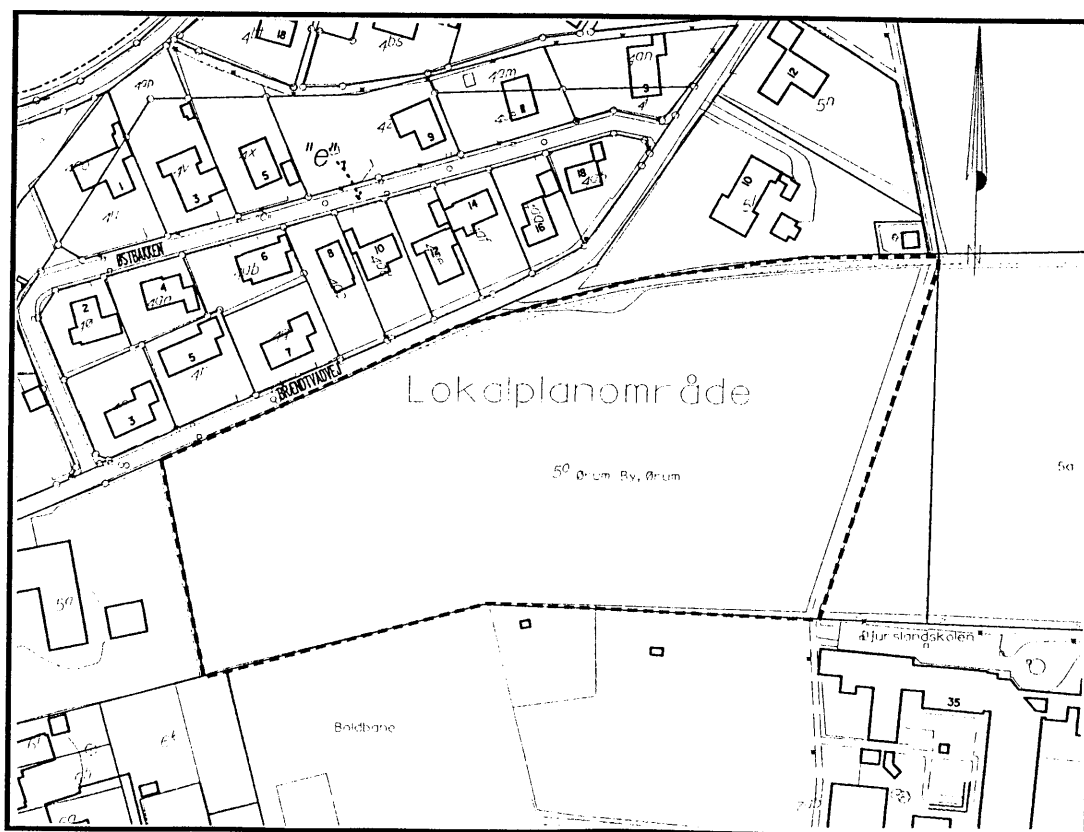
Beskrivelse af lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 25.000 m² (2,5 ha) - del af matr.nr. 5 0 Ørum By, Ørum. Arealet er ikke bebygget og dyrkes idag landbrugsmæssigt.

Området grænser mod syd til Djurslandskolen og idrætspladsen, mod vest til landbrugsejendom og Ørum By, mod nord til Brændtvadvej og boligområde, og mod øst til stiforbindelse til Djurslandskolen og landbrugsmarker, der i region- og kommuneplan er udlagt til fremtidig byvækstområde.

Terrænet er skrånende overvejende mod sydvest med en markant højderyg og dal. Mod syd og mod vest er der eksisterende levende hegn.

Boligerne vil få en god placering i Ørum - tæt ved skole, fritidsordning, idrætsplads, bibliotek, kollektiv trafik og dagligvarebutikker m.m..

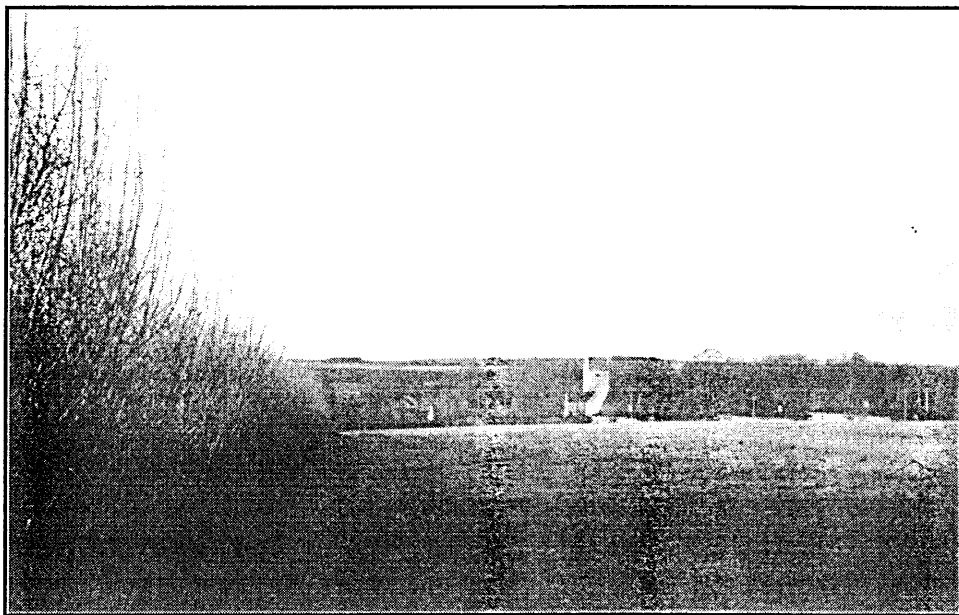


Resumé af lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke 22 grunde til opførelse af énfamiliehuse (åben-lav bebyggelse).

Der etableres en adgangsvej fra Brændtvadvej ind i området. Et mindre grønt område placeres i tilknytning til idrætspladsen på Skolebakken. Der etableres stiforbindelser med let adgang til skolen og idrætspladsen m.m.

Lokalplanen har søgt at udnytte fordelene ved det skrånende terræn bl.a. ved at placere boligerne på bakkedragene og adgangsvejen i dalen. Bygninger skal i videst mulig omfang placeres, så hver parcel får størst mulig udnyttelse af sol- og lysindfald. Der må opføres huse i 1½ etage og med en bebyggelsesprocent på max 30 på hver grund.



Lokalplanområdet set fra det sydøstlige hjørne

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 1997

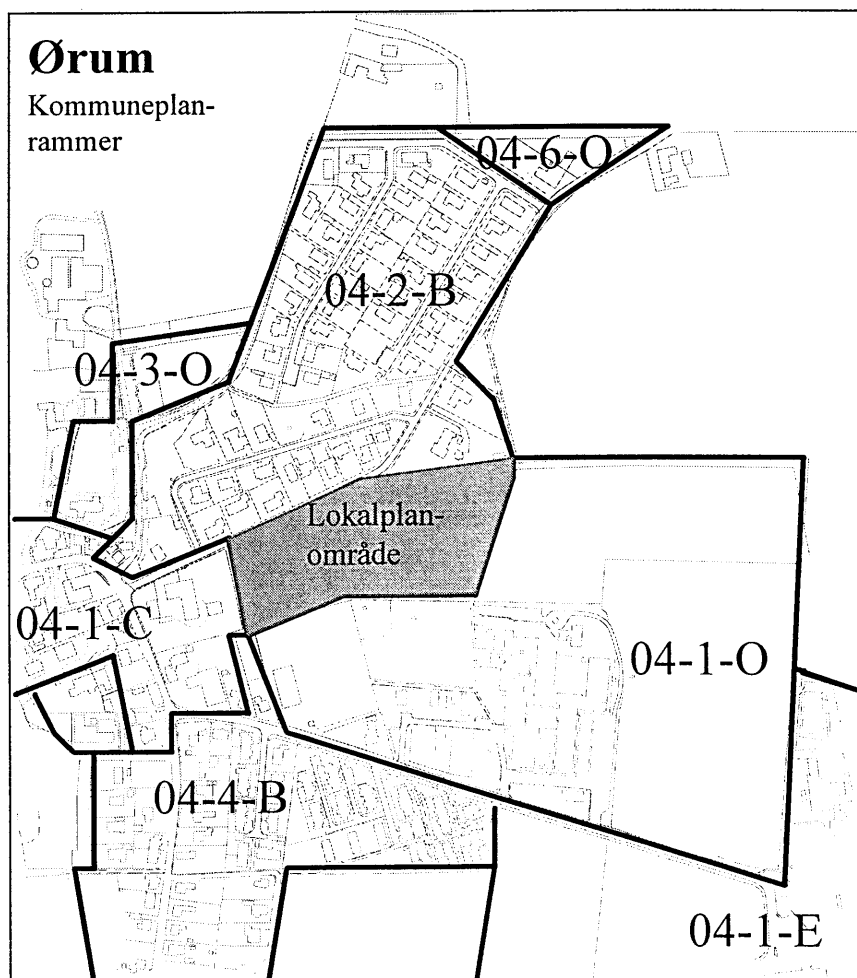
Området er i regionplanen angivet som byvækstområde for Ørum, og lokalplanens bestemmelser er i øvrigt i overensstemmelse med regionplanen.

Kommuneplan 1993-2005

Området er en del af rammeområde 04-2-B i Kommuneplan 1993 - 2005, hvor det er fastsat, at en lokalplan skal indeholde følgende bestemmelser for området:

- åben-lav boligbebyggelse med max. 1 bolig pr. ejendom
- mulighed for mindre, ikke-generende erhverv i den enkelte bolig efter konkret skøn
- max byggehøjde på 8,5 m, max. 1½ etage, og max bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Landbrugspligt

Arealet ejes af Nørre Djurs Kommune og er udstykket i 1990, hvor landbrugspligten er ophævet. Arealet er i dag bortforpagtet og drives landbrugsmæssigt.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet vedrører ingen fredede arealer eller beskyttede naturtyper omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 (moser, enge, overdrev m.m.). Lokalplanområdet vedrører ligeledes ingen bygge- og beskyttelseslinier i lovens §§ 15-19.

Trafik

Brændtvadvej er kommunevej med en del trafik. Den gennemgående rutebil kører på vejen. Da vejen er stejl og svinger, etableres der indkørsel til boligområdet i den nederste del af Brændtvadvej for at opnå rimelige oversigtsforhold.

I den forbindelse etableres der fortov langs Brændtvadvejs sydlige side og på stamvejen ind i boligområdet. Der etableres stiforbindelse fra det nye boligområde til skolestien umiddelbart øst for området.

Landbrug

Umiddelbart vest for området ligger Brændtvadvej 2, hvorfra der drives landbrug. Landbruget på ejendommen drives som planteavl og der er intet erhvervmæssigt dyrehold på gården. På den baggrund vurderes der ikke at ville opstå miljøkonflikter (støj, lugt m.v.) mellem det udlagte boligområde og landbrugsvirksomheden.

Landbrugsejendommens bygninger ligger i forvejen omgivet af by til tre sider og dette har ikke givet anledning til konflikter. Landbrugsejendommens jorder ligger øst for byen, og der er sikret adgang til jorderne via grusvejen umiddelbart nord for dette lokalplanområde. Denne grusvej vil således først overgå til sti med belægning jf. ovenfor, når vejen ikke længere er nødvendig som adgangsvej til landbrugsejendommens jorder.

Forurening

Der er ikke registreret forurening inden for lokalplanområdet.

Spildevand

Området seperatkloakeres og tilsluttes offentlig spildevandsanlæg - spildevandet ledes til Ørum Renseanlæg.

Der er fastsat en beskyttelseszone på 150 m fra Ørum Vandværks boring på matr.nr. 5-m Ørum By, Ørum, umiddelbart nord for lokalplanområdet. Dette betyder, at der fra den del af ejendommene i lokalplanområdet der ligger inden for beskyttelseszonen (se kortbilag 1) ikke kan ske nedsivning af tag/regnvand.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet sker fra Ørum Vandværk.

Varmeforsyning

Området er pålagt tilslutning til Ørum Fjernvarmeværk.

Tilladelse fra andre myndigheder

Der er ikke behov for tilladelser fra andre myndigheder end kommunen (byggetilladelse) for at realisere lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens permanente retsvirkninger

Bebyggelse/anvendelse

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må de ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i en lokalplan, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Dispensation

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer ved den særlige karakter af området, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Servitutter

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser

For et boligområde ved Brændtvadvej i Ørum

I henhold til planloven (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsætter Nørre Djurs Kommune hermed følgende bestemmelser for det på kortbilag nr. 1 viste lokalplanområde.

1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

- at skabe et boligområde med åben-lav bebyggelse (parcelhuse)
- at sikre udlæg af adgangsvej i området
- at sikre stiforbindelser fra området til skole- og idrætsfaciliteterne på Skolebakken.

2 Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 5 o Ørum By, Ørum på ca. 25.000 m²
- 2.2 Området ligger i landzone og overføres til byzone ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til boligformål til åben-lav bebyggelse med én bolig pr. ejendom. Det grønne område, jf. kortbilag nr. 1, må kun anvendes som fælles friareal (rekreativt område).
- 3.2 Kommunen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

at virksomheden efter kommunens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder

skiltning og lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes, og

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.

4 Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes i overensstemmelse med udstykningsplanen på kortbilag nr. 1.

5 Vej- og parkeringsforhold

- 5.1 Der udlægges areal til offentlig vej i området med tilslutning til Brændtvadvej, som vist på kortbilag nr. 1.
Stamvejen A-B udlægges i en bredde af 9,0 m med fortov i den sydlige/vestlige side af vejen, og boligvejene B-C, D-E, F-G, udlægges i en bredde af 8,0 m, jf. tværprofil i kortbilag nr. 3.
Parcellerne syd og vest for stamvejen A-B skal have vejadgang til stamvejen - alle øvrige parceller skal have vejadgang til boligvejene. Parceller må ikke have vejadgang direkte til Brændtvadvej.
- 5.2 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag nr. 1.
Stien a-b udlægges i en bredde af 3,0 m og stien c-d i en bredde af 3,7 m, jf. tværprofil i kortbilag nr. 3.
Stien c-d skal dog indtil videre fastholdes som grusvej (se redegørelsesdelen) og må først anlægges som sti efter kommunens godkendelse.
- 5.3 Der skal indrettes mindst 2 p-pladser på hver parcel. Placering af mulig garage/carport skal angives ved ansøgning om byggetilladelse til beboelsesbygningen.

6 Ledningsanlæg

- 6.1 Nye el- og forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Belysningsanlæg udføres af kommunen.
- 6.3 Ejendommenes regn- og spildevand skal tilsluttes offentlig spildevandsledning, dog kan der uden for beskyttelseszonen på 150 m fra Ørum Vandværks boring på matr.nr. 5 m Ørum By, Ørum (jf. kortbilag nr. 1) ske nedsivning af tag/regnvand, hvor kommunen finder det hensigtsmæssigt.

7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bygningerne skal i videst mulig omfang placeres, så hver parcel får størst mulig udnyttelse af sol- og lysindfald. Der skal tages specielt hensyn til solindfald på terrasser og opholdsarealer, således at der ikke opstår uheldige skygevirkninger eller indbliksgener.
- 7.2 Bygninger må opføres med maksimalt 1½ etage og højden må ikke overstige 8,5 m.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 7.4 På hver grund må der maksimalt opføres 50 m² garager/udhuse.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygninger skal opføres i murværk eller træ. Andre materialer kan evt. anvendes efter kommunens skøn. Ved udvendig maling skal det ske i hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, italienskrødt, dodenkop) eller i blanding af sidstnævnte farver med hvidt, gråt eller sort. Udestuer, karnapper og lignende kan udføres i glas.
- 8.2 Tage på beboelsesbygninger skal have en hældning på 20-30 grader ved bebyggelse i én etage og 45-50 grader ved bebyggelse med udnyttelig tagetage. Tage skal udføres i ikke-reflekterende materialer. Dog kan der etableres solfangere efter kommunens godkendelse.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunens tilladelse.

9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Det grønne område, jf. kortbilag nr. 1, udlægges som fælles friareal for lokalplanområdet. På arealet må der ikke uden kommunens godkendelse opføres bebyggelse. Legeplads, bålplads, bænke, beplantning og lignende kan dog opføres.
- 9.2 Terrænregulering på hver enkelt grund må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

10 Grundejerforening

- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med pligt til medlemskab for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område, med det formål at varetage grundejerinteresser for parcellerne.
- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets grønne område (det fælles friareal).
- 10.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget fremlagt som forslag af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse

Glesborg den 18. juni 1997.



Evald Andersen
Borgmester



Mogens Caspersen
Kommunaldirektør

Således endeligt vedtaget af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse

Glesborg, den 8. oktober 1997.



Evald Andersen
Borgmester



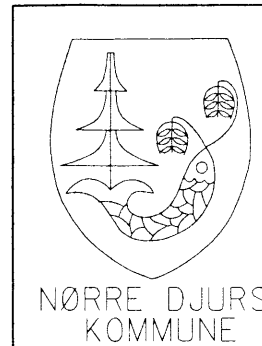
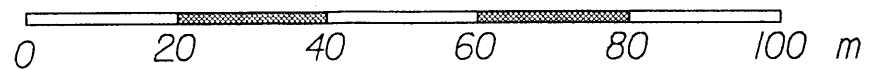
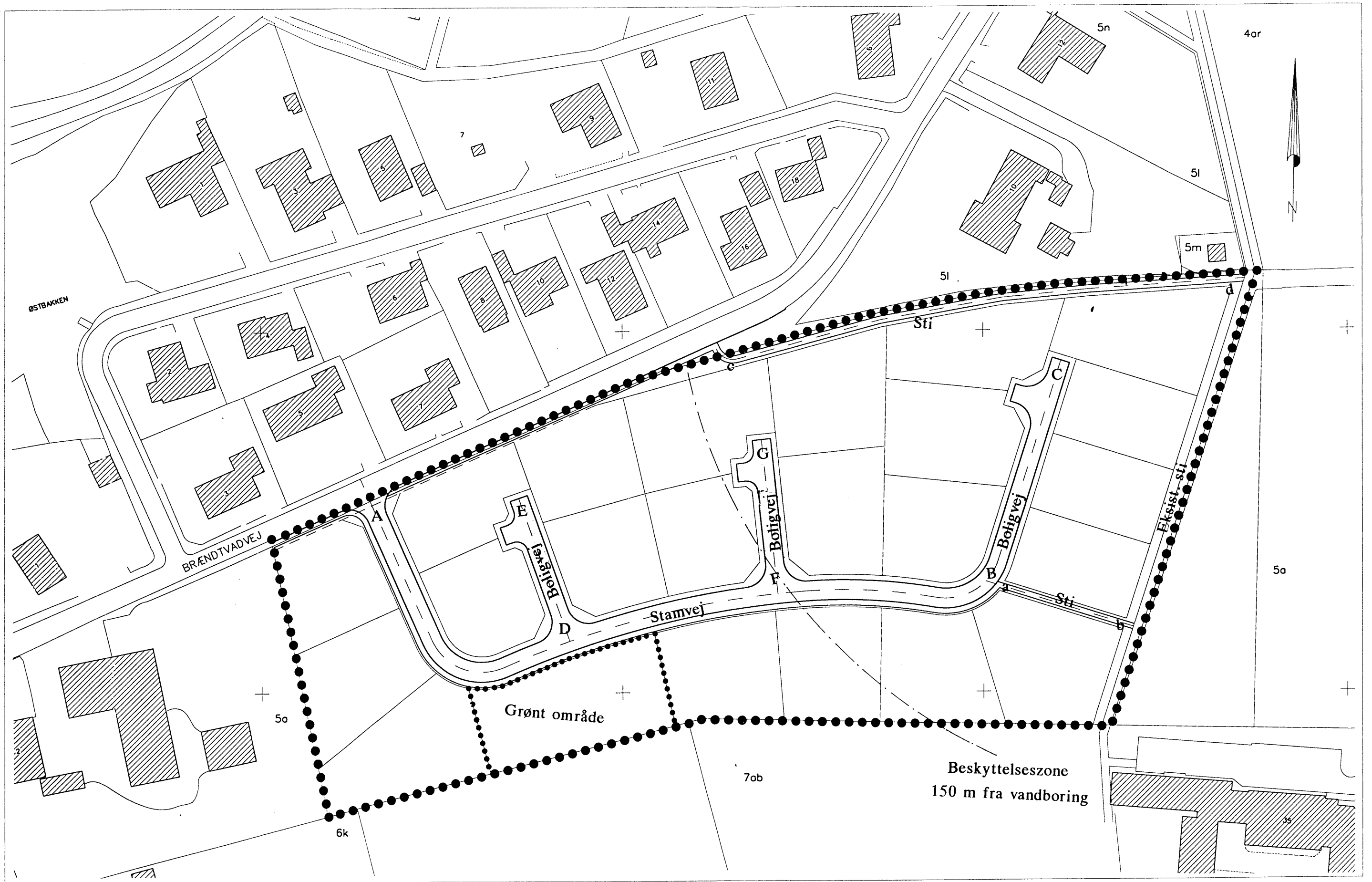
Mogens Caspersen
Kommunaldirektør

Kortbilag:

Kortbilag nr. 1 Udstykningsplan

Kortbilag nr. 2 Illustrationsplan

Kortbilag nr. 3 Tværprofiler af veje og stier



Sag: Lokalplan nr.56 i Ørum By

Emne:
Udstykningsplan
med lokalplanområdets afgrænsning

Tegn.nr.
Kortbilag nr.1

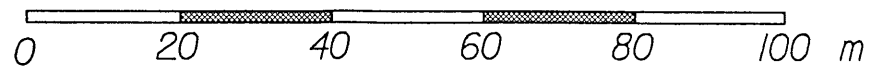
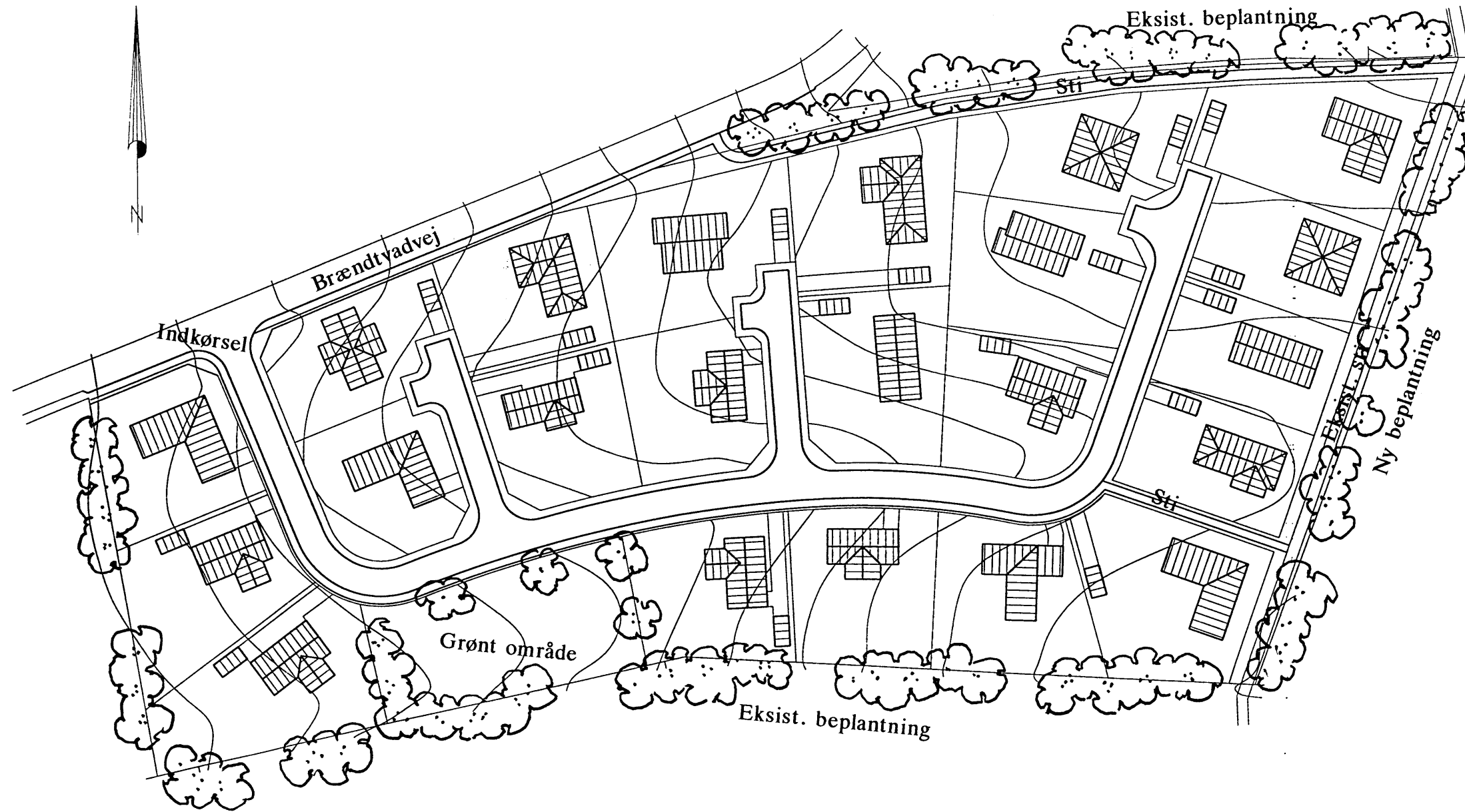
Arkiv nr. 27-17-56

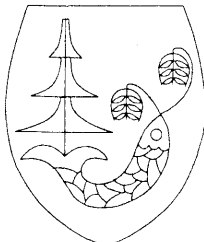
Mål: 1:1000

dato 8. sept. 97

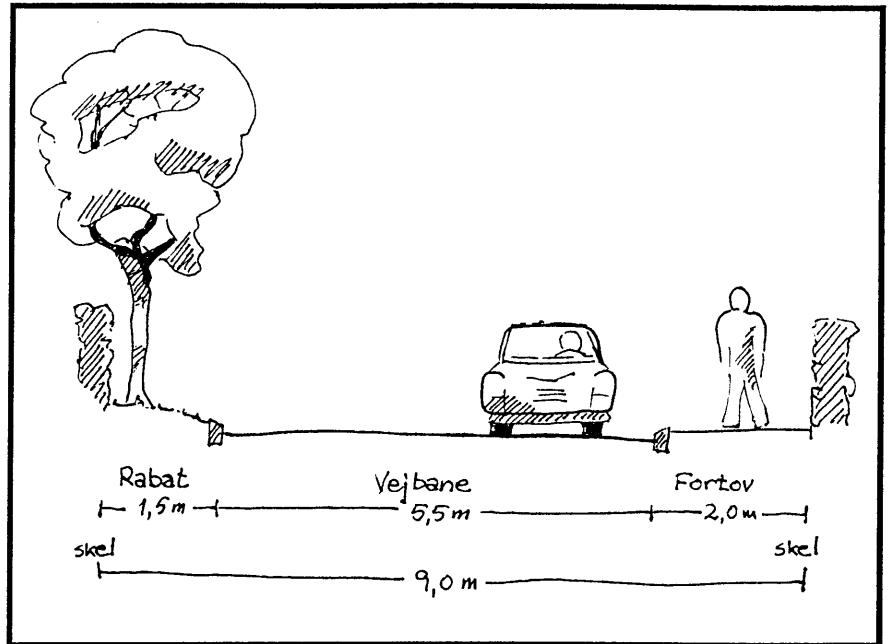
rev.

Teknisk Forvaltning, Glesborg Bygade 1, 8585 Glesborg Tlf. 87 79 11 11

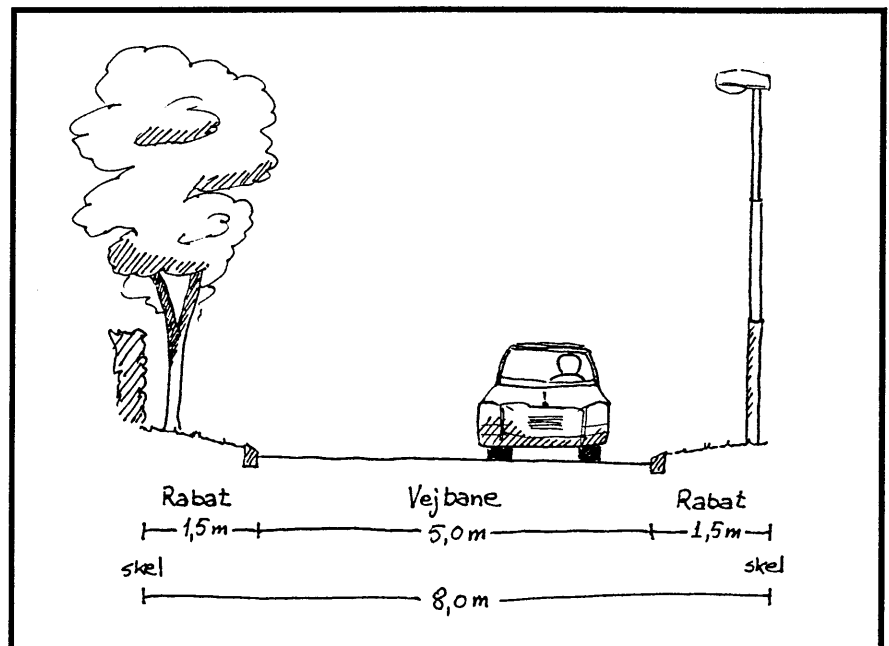


 NØRRE DJURS KOMMUNE	Sag: Lokalplan nr.56 i Ørum By		Tegn.nr.
	Emne: Illustrationsplan		Kortbilag nr.2
Mål: 1:1000	dato 8. sept. 97	rev.	Arkiv nr. 27-17-56
Teknisk Forvaltning, Glesborg Bygade 1, 8585 Glesborg Tlf. 87 79 11 11			

Tværsprofil af stamvej A-B



Tværsprofil af boligveje B-C, D-E, F-G



Tværsprofil af sti a-b

