

Lokalplan 097-707

Boligområde i Auning Øst

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.

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

Lokalplanforslaget har været offentliggjort fra 4. til 19. juni 2020.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Byg og Miljø, Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	4
Luftfoto 2016	5
Landsplandirektiv	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Habitatdirektivet	7
Skovloven	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	8
Landbrugsloven	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser -OSD	8
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	10
Teknisk forsyning	10
Klimatilpasning	10
Miljøvurdering	11
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	14
9.0 Grundejerforening	15
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	15
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	16
12.0 Øvrige tilladelser	16
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	16
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	16
15.0 Vedtagelsespåtegning	17
16.0 Offentlig bekendtgørelse	17
Kortbilag 1	18
Kortbilag 2	19
Illustrationsplan	20
Strømningsveje, lavninger og højdekurver	21
Områder omfattet af naturbeskyttelsesloven, oktober 2017	22



Eksempler på boligbyggeri.



LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

I 2018 blev lokalplan 073-707 vedtaget for et boligområde på Østre Porsbakkevej øst for Auning. Lokalplanen omfatter et større kommunalt ejet areal samt et mindre privatejet areal, som ligger i den nordligste del af området.

Med nærværende lokalplan 097-707 ønskes det private areal, udtaget af planlægningen.

En del af det private areal eksproprieres til vejareal. Det resterende private areal tilbageføres til landzone.

Der foretages ikke andre ændringer i lokalplanen.

For at sikre et varieret udbud af boliggrunde i Auning, både i den østlige og i den vestlige del af byen udvikles der et større område mellem Østervangs Allé og Lyngroden umiddelbart vest for Løvenholmskoven.

Kommunalbetyrelsen vedtog i marts 2017 lokalplan for et boligområde på Porsbakkevej med mulighed for udstykning af 30 grunde. Porsbakkevej får mulighed for midlertidig vejadgang fra Østervangs Allé og der skal etableres en ny permanent vejadgang, når 40% af boligområdet er bebygget.

Den permanente vejadgang til Porsbakkevej skal ske gennem det nye område, som omfattes af denne lokalplan.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boliger, så som enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse eller lignende.

Lokalplanområdet opdeles i flere delområder, som kan udstykkes eller bebygges som storparceller.

Området vil fremstå som en fortsættelse af den bymæssige bebyggelse med en tæt tilknytning til det åbne land og forbundet med stier og grønne fællesområder.

Landskabeligt indpasses den nye bolighusbebyggelse mellem den eksisterende bymæssige bebyggelse og Løvenholmskoven.

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stihold, principper for bebyggelsens beliggenhed og retningslinier for friarealernes karakter.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye grunde til enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse eller lignende varierende i størrelse. Der kan desuden opføres bebyggelser på storparceller.

Bebyggelse

Der kan opføres bebyggelse i op til 2 etager.

Der er mulighed for at anvende traditionelle materialer, men der er også åbent for alternative materialer og byggemetoder.



Der kan etableres foranstaltninger til anvendelse af vedvarende energi.

Veje

Området vejbetjenes fra Østergade og der udlægges nye private fællesveje og stier indenfor lokalplanområdet.

Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med vejanlægget såsom render, lunker, faskiner og regnvandsbede.

Ny vejadgang til hovedvejen kræver tilladelse fra Vejdirektoratet. Det forudsættes, at den eksisterende vejadgang fra Lyngroden til hovedvejen nedlægges, og at Lyngroden kobles på det nye vejforløb indenfor lokalplanområdet.

Dyrbyvej nedlægges på den midterste strækning. Den nordlige del af Dyrbyvej tilsluttes det nye vejforløb indenfor lokalplanområdet.

Den nye adgangsvej fra hovedvejen til lokalplanområdet placeres indenfor byporten/midterhellen på hovedvejen.

Fællesarealer

Der udlægges grønne fællesområder, som forbindes med interne stier og med forbindelse til eksisterende stier i og udenfor lokalplanområdet.

Der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med de grønne fællesarealer så som eks. render, lunker, faskiner og regnvandsbede.

Beplantning

Der fastlægges bestemmelser for beplantning i lokalplanområdet.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Planlægning af kystområderne

Der inddrages ikke nye arealer i kystzonen, da lokalplanområdet ligger underfor kystnærhedszonen på 3 km.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet er registreret som §3 eng. Der foretages ingen ændringer i området.

§ 3-området skal vedligeholdes af Norddjurs Kommune og vil ikke indgå i grundejerforeningens forpligtigelser om vedligehold.

Overfladevand og vand fra regnvandsforanstaltninger må ikke



Området set fra hovedvejen mod nord.

føres til § 3-området.

Lokalplanens kortbilag viser de arealer, der er foreløbigt registreret som værende omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der kan være områder, der er beskyttede, selv om de ikke fremgår af kortbilaget. Det er naturtilstanden på arealet, der afgør, om der er tale om et beskyttet område. Det er altid lodsejerens ansvar, at der ikke sker indgreb i beskyttede områder.

§17 Skovbyggelinje

Den østligste del og en del af den nordligste del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen.

Norddjurs Kommune kan dispensere fra skovbyggelinjen eller Miljøstyrelsen kan ophæve/reducere skovbyggelinjen i forbindelse med lokalplanlægningen for det nye boligområde.

Miljøstyrelsen har truffet afgørelse om, at reducere skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 43 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som er beliggende ca. 4 km øst for lokalplanområdet.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret arter der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor lokalplanområdet. Norddjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter, da området anvendes som dyrkningsarealer.

Skovloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt jævnfør skovlovens § 3 stk. 3.

Bygningsfredningsloven

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Stiforbindelse set mod øst.



Området set mod sydvest fra stien.

Museumsloven

Det beskyttede dige ved matr.nr. 6r og 7a Auning By, Auning skal jvnf. museumslovens § 29a respekteres og må ikke ændres eller udgraves uden forudgående tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Der er registreret fortidsminder indenfor lokalplanområdet i form af to teglovne fra renæssancen placeret i områdets nordlige del.

I forbindelse med de arkæologiske forundersøgelser, der er udført ved Auning Øst, inden byggemodningen kan igangsættes, fandt Museum Østjylland to teglovne fra renæssancen.

De to frigravede teglovne kan dateres til første årtier af det 17. årh. Selvom dele af de to ovne er velbevaret, er der tale om relativt nedbrudte anlæg.

Slots- og Kulturstyrelsen har vurderet de to frigravede teglovne. Styrelsen finder ikke anledning til at beskytte anlægget, og Norddjurs Kommune kan derfor fjerne de to teglovne i forbindelse med de kommende anlægsarbejder, som starter i september 2020.

Lokalplanen muliggør, at der må ske genopstilling af historiske bygningsværker som teglovne m.v., der kan integreres med de øvrige funktioner i delområdet.

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet yderligere fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve området.

Det påhviler grundejer/bygherre at iagttage jordforureningslovens §72b, som pålægger ejer eller bruger af et areal, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus at sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der etableres en varig fast belægning.

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.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanens område efter reglerne i landbrugslovens § 6 i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder, skov og landbrugsjord.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje

skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 58 dB.

Boligområdet er trukket ca. 120 meter tilbage fra hovedvejen og adkilt herfra af et område udlagt til rekreativt areal med mulighed for at etablere regnvandsforanstaltninger.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Den nordlige del af området er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og en lille del af lokalplanens nordøstlige hjørne er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresserne, da der kun gives mulighed for boliger, hvilket ikke er en grundvandsstruende anvendelse jf. *"Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse"*.

Auning Vandværk har borer, der ligger nord og vest for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er dog ikke omfattet af de boringsnære beskyttelsesområder.

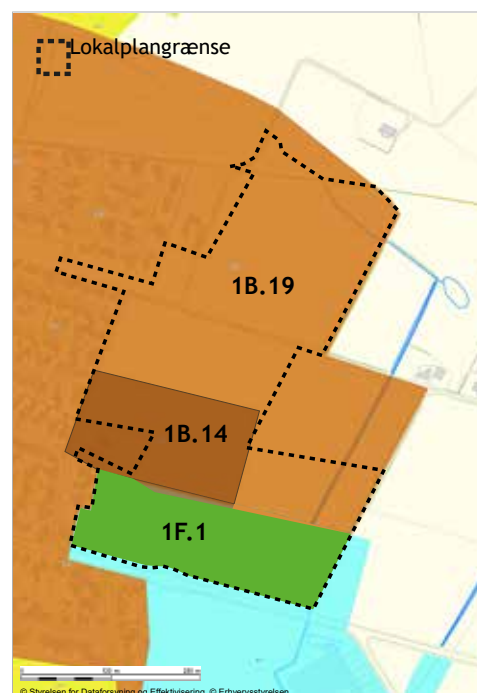
Auning Vandværks borer nedlægges i 2018 og udpegninger til indvindingsopland og NFI bortfalder.

Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommunens rammer.

Området med rammebetegnelsen 1B.19 er udlagt som område til boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger, at bebyggelsen maksimalt må opføres med 2 etager og maksimalt 8,5 m høj.



Mindst 15% af arealet for tæt-lav skal bruges til fælles friarealer.

Området med rammebetegnelsen 1B.14 er udlagt som boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt bebyggelse til institutioner, varmecentral samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper uden genevirkning for omgivelserne.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger, at bebyggelsen maksimalt må opføres med 2 etager og maksimalt 8,5 m høj.

Mindst 10% af arealet for åben-lav skal bruges til fælles friarealer, og mindst 15% af arealet for tæt-lav skal bruges til fælles friarealer.

Området med rammebetegnelsen 1F.1 er udlagt til rekreativt område.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området.

Med vedtagelse af lokalplan 097-707 udgår lokalplan 073-707. Lokalplan 073-707 aflyses.

Området, som udtages af den nye lokalplan tilbageføres til landzone.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og udlagt til kloakering af spildevandskloakering med lokal håndtering af regnvand- og overfladevand. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand fra parkerings- og tagarealer skal nedsives i faskine på egen grund. Vejvand ledes til vejgrøfter, regnvandsbede og faskiner.

Overfladevand og vand fra regnvandsforanstaltninger må ikke føres til § 3-området.

Vand

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

Varme

Området skal forsynes fra Auning Varmeværk med tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

Auning Varmeværk skal udarbejde projektforslag for området, som skal godkendes af Norddjurs Kommune.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

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

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand

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

Lokalplanområdet er påvirket ved skybrud, da der nord for området er et højtliggende, kuperet terræn. Strømningsvejene ved skybrud sker på overfladen og forløber over lokalplanområdet. Der er flere lavninger, hvor der sker opstuvning af vand ved skybrud, særligt i den sydlige del af lokalplanområdet. Strømningsveje og lavninger er vist på kortbilag i lokalplanens bestemmelsesdel.

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om en maks. befæstelsesgrad af grunde på 50 %, således der kan ske nedsivning af overfladevand på de enkelte grunde.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017, 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



Auning Kær Vandløb



Forbindelse til fælles grønt område



§ 3 område



Stiforbindelse set mod øst.

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 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 097-707 for boligområde i Auning Øst

Områdets størrelse er ca. 16 ha.

I henhold til planloven, LBK nr 287 af 16/04/2018, 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 boligområde i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse og lignende.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for udlæg af grønne arealer og stiforbindelser.
- 1.3 at sikre anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering.
- 1.4 at sikre mulighed for etablering af bæredygtige og energieutrale boliger.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4fr, og del af 5e, 6r og 7a, Auning By, Auning.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i følgende delområder:
Delområde 1 og 2: Boligbebyggelse
Delområde 3: Rekreativt areal / grønt område.
- 2.3 Delområde 4: Rekreativt areal / grønt område.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1 og 2

- 3.1 Området må kun anvendes til boligområde i form af enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse, boligfællesskaber, fælleshuse og lignende samt til liberalt erhverv, som kan indpasses i et boligområde uden gene for omgivelserne. Virksomheden skal drives af ejendommens ejer og beboer. Der må ikke være ansatte. Virksomhedens parkeringsbehov skal etableres på egen grund.

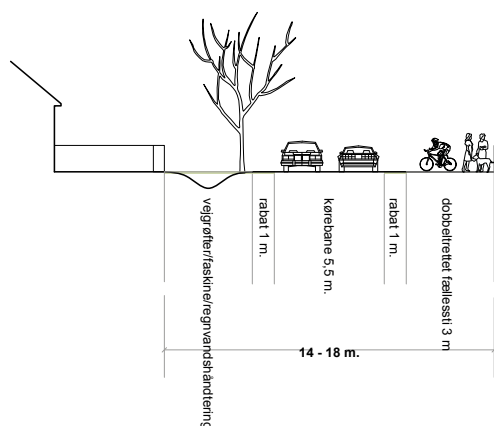
Delområde 3

- 3.2 Området må anvendes til grønt fællesområde og anlæg til håndtering af regnvand.
Der må etableres boldbaner, fælles nyttehaver og opføres fælleshus samt redskaber til leg og motion i området.
Der må ske genopstilling af historiske bygningsværker som teglovn m.v., der kan integreres med de øvrige funktioner i delområdet.

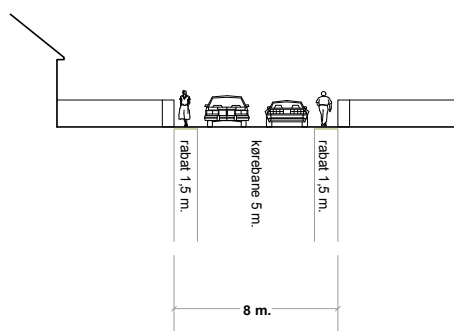
Delområde 4

- 3.3 Området må anvendes til grønt fællesområde, fælles nyttehaver og anlæg til håndtering af regnvand.
Der må ske genopstilling af historiske bygningsværker

som teglovn m.v., der kan integreres med de øvrige funktioner i delområdet.



Snit 1: vej A-B



Snit 2: boligveje

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov. Bebyggelsen kan opføres på storparceller.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østergade/Grenaavej (hovedvej A16).
- 5.2 Vej A-B udlægges i en bredde på min. 14 meter i princippet som vist på snit 1. Udlægget til vejgrøfter laves efter behov i forhold til typen af regnvandsforanstaltninger. Øvrige veje udlægges i min. 8 meter i princippet som vist på snit 2.
- Der skal i forbindelse med vejanlægget etableres anlæg til regnvandshåndtering, så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede.
- 5.3 Vejadgang fra Østergade/Grenaavej (hovedvej A16) til Lyngroden skal nedlægges ved etablering af ny vejadgang A-B. Omlægning af Lyngroden skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Dyrbyvej nedlægges på den midterste strækning. Den nordlige del af Dyrbyvej tilsluttes den nye vej A-B indenfor lokalplanområdet.

Stier

- 5.5 Eksisterende stier a-b og c-d skal opretholdes. Der skal desuden anlægges nye stier indenfor lokalplanområdet. Stierne e-f, g-h, i-j og k-l skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

Byggelinjer

- 5.6 Der må ikke uden Vejdirektoratets tilladelse etableres bygninger og andre anlæg af fast karakter ved Østergade/Grenaavej (hovedvej A16) indenfor byggelinjen på 17,5 meter, der måles fra vejmidten med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 meter til passage.

Parkering

- 5.6 Der skal udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet.
- Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. åben-lav bolig. Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. tæt-lav bolig, som dog kan etableres på fælles p-plads.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav bebyggelse 40.

Delområde 1, 2

- 6.2 Bebyggelsen må opføres med højst 2 etager.
- 6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler.

Delområde 3

- 6.4 Der må etableres boldbaner, fælles nyttehaver og opføres fælleshus samt redskaber til leg og motion i området. Der må etableres anlæg til håndtering af regnvand.

Delområde 4

- 6.5 Der må etableres fælles nyttehaver samt anlæg til håndtering af regnvand.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.2 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn*Delområde 1 og 2*

- 8.1 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.2 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).
- 8.3 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 2,5 meter uden godkendelse fra kommunen. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.
- 8.4 Hegning omkring de enkelte parceller må ikke udføres som fast hegn, men skal udføres som klippet hæk eller naturhegn.
- 8.5 Befæstigelse inden for den enkelte grund må ikke overstige 50%.

Delområde 3

- 8.6 Græsarealer kan henligge som naturgræs og blomstereng.
Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen.
Der kan udlægges fælles nyttehaver i området.
Der må kun opføres redskaber til leg og motion i området.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.

Delområde 4

- 8.7 Græsarealer kan henligge som naturgræs og blomstereng.
Der kan indgå frugttræer- og buske i beplantningen.
Der kan udlægges fælles nyttehaver i området.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.
- §3 område og fredet dige
- 8.8 Det beskyttede dige ved matr.nr. 6r og 7a Auning By, Auning skal respekteres og må ikke ændres eller udgraves uden forudgående tilladelse fra Norddjurs Kommune.
Det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet er registreret som §3 eng. Der må ikke foretages ændringer i området.
Overfladevand og vand fra regnvandsforanstaltninger må ikke føres til § 3-området.
§ 3-området skal vedligeholdes af Norddjurs Kommune og vil ikke indgå i grundejerforeningens forpligtigelser om vedligehold.

Områderne er vist på kortbilag bagest i lokalplanen.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Der skal på grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det oprettes en grundejerforening. 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, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.
- 9.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 9.5 Grundejerforeningens forpligtigelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.
- 9.6 § 3-området skal vedligeholdes af Norddjurs Kommune og vil ikke indgå i grundejerforeningens forpligtigelser om vedligehold.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Overfladevand skal håndteres på egen grund.
Overfladevand fra veje skal nedsives og fordampes via vejgrøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer.
Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Nye boliger skal tilsluttes Auning 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.
Ved lavenergihus forstås enfamiliehus, hvor det kan

dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

- 10.3 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 10.4 Nye boliger skal tilsluttes Auning Vandforsyning.
- 10.5 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor parcellen.
- 10.6 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Der er på matr.nr. 6r tinglyst deklaration om elanlæg. Der er på matr.nr. 7a tinglyst deklaration om rørledning og brønd.
- 11.3 Med vedtagelse af lokalplan 097-707 udgår lokalplan 073-707.
Lokalplan 073-707 aflyses.
Området, som udtages af den nye lokalplan 097-707, tilbageføres til landzone.

12.0 Øvrige tilladelser

- 12.1 Opførelse af ny bebyggelse kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinjen eller at skovbyggelinjen ophæves eller reduceres.
Miljøstyrelsen har truffet afgørelse om, at reducere skovbyggelinjen indenfor lokalplanområdet.
- 12.3 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen / Kort- og matrikelstyrelsen til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugsejendomme.
- 12.4 Ny vejadgang til hovedvejen kræver tilladelse fra Vejdirektoratet. Det forudsættes, at den eksisterende vejadgang til Lyngroden nedlægges, og denne kobles på den nye vejadgang indenfor lokalplanområdet.
- 12.5 Opførelse af eventuel støjafskærmning indenfor vejbyggelinjen kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.
- 12.6 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.

13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser, friarealer og anlæg til regnvands håndtering og skybrudssikring er anlagt.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

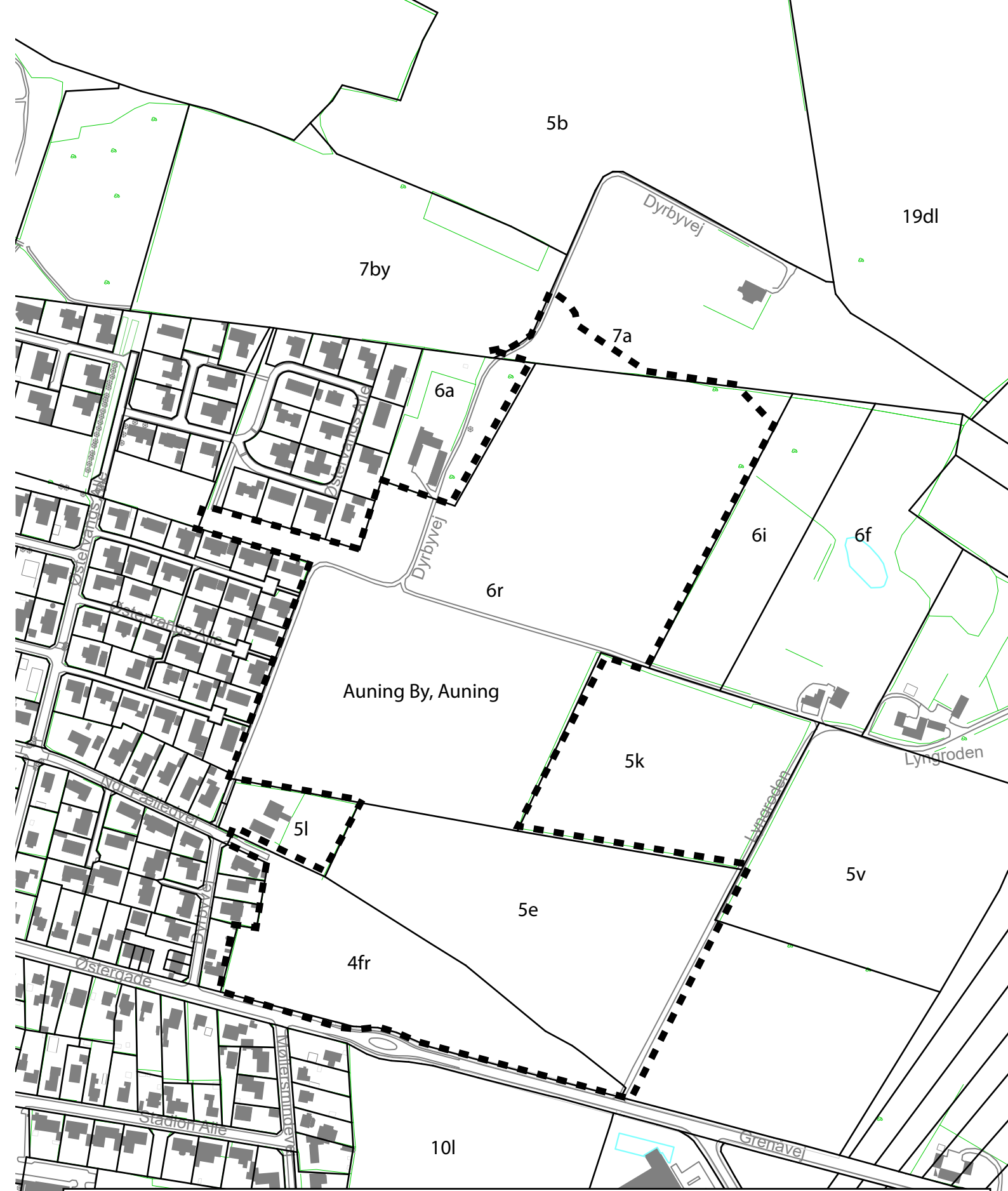
- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af 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.
- 14.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende 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.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Forslag til lokalplan 097-707 boligområde i Auning Øst er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 26. maj 2020.
- 15.2 Lokalplan 097-707 boligområde i Auning Øst er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den 31. august 2020.

16.0 Offentlig bekendtgørelse

- 16.1 Lokalplan 097-707 boligområde i Auning Øst er offentligt bekendtgjort 9. september 2020.



19dl

5b

7by

Dyrbyvej

7a

6a

6r

6i

6f

Auning By, Auning

5k

Lyngroden

5v

5l

5e

4fr

10l

Grenavej

■ ■ ■ ■ Lokalplanens afgrænsning

LOKALPLAN 097-707
Kortbilag 1
Områdets afgrænsning
1:4000





- ■ ■ ■ Lokalplanens afgrænsning
- Fredet dige
- Stier
- - - - Byggelinje
- § 3-område
- Delområder
- Grønt friareal

LOKALPLAN 097-707
 Kortbilag 2
 Områdets udformning
 1:4000

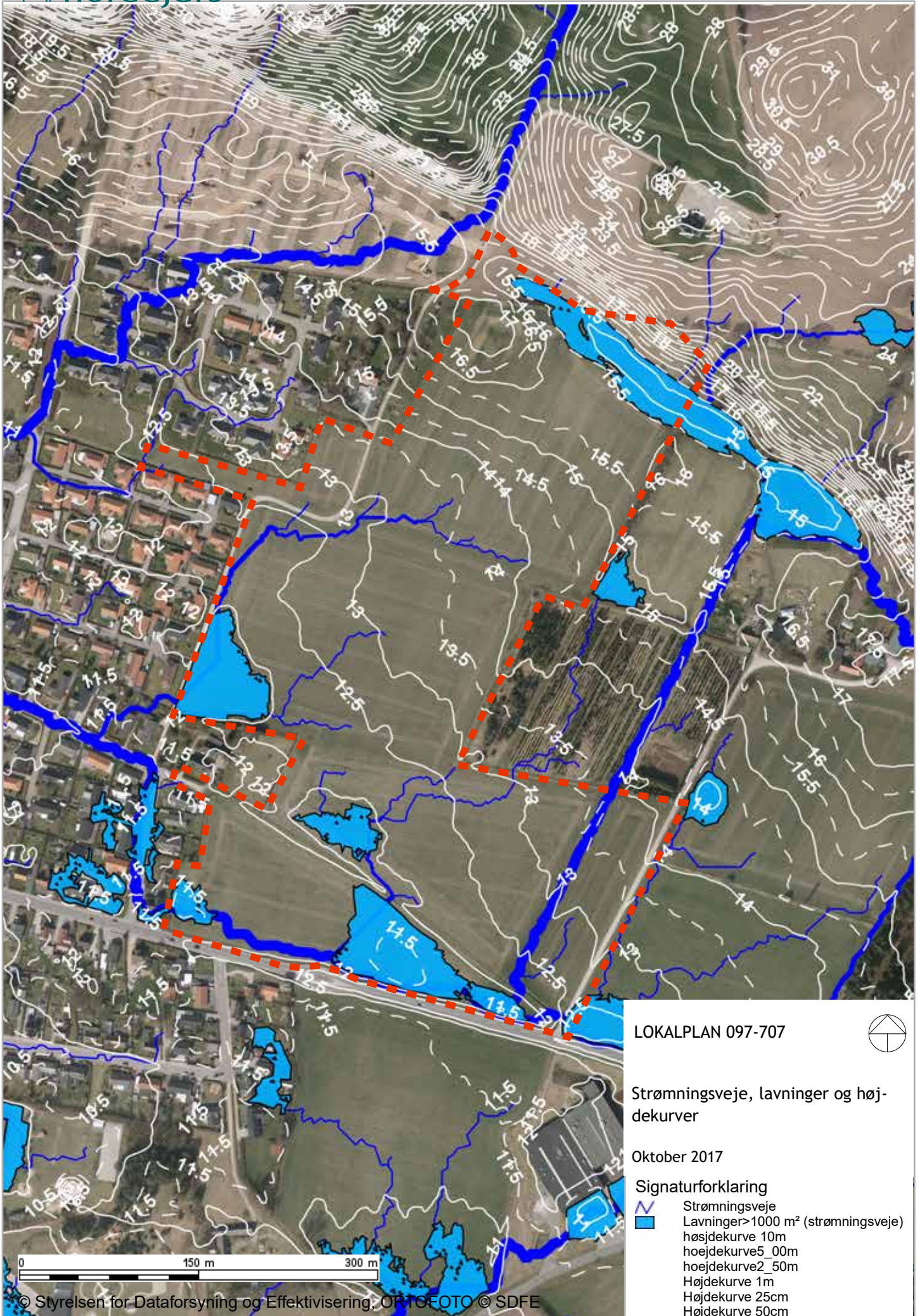




- ■ ■ ■ Lokalplanens afgrænsning
- Stier
- Fredet dige
- Grønt friareal
- Regnvandsopsamling
- § 3-område

LOKALPLAN 097-707
 Kortbilag 3
 Illustrationsplan
 Ikke bindende eksempel på udstykning
 1:4000





LOKALPLAN 097-707



Strømningsveje, lavninger og højdekurver

Oktober 2017

Signaturforklaring

-  Strømningsveje
-  Lavninger > 1000 m² (strømningsveje)
- højdekurve 10m
- højdekurve5_00m
- højdekurve2_50m
- Højdekurve 1m
- Højdekurve 25cm
- Højdekurve 50cm

0 150 m 300 m



LOKALPLAN 097-707



Områder omfattet af naturbeskyttelsesloven

Oktober 2017

Signaturforklaring

- kommunal
- privat
- rørlagt
- Eng
- Hede
- Mose
- Overdrev
- Strandeng
- Sø
- Skovbyggelinjer - gældende
- Skovbyggelinjer - ophævet
- Beskyttede jord- og stendiger

0 150 m 300 m

