

Offentlig bekendtgørelse den 12.04 2016 af Forslag til Lokalplan nr. 398 - for boligområde ved Kløvervangen i Lime

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 27.01. 2016 at vedtage nedennævnte plan til offentlig høring.

Forslag til Lokalplan nr. 398

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Lime og omfatter et område på ca. 10777 m², på ejendommen Skovbakkevej 13.

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for at imødekomme en aktuel efterspørgsel efter åben-lave grunde i Lime og at sikre sammenhængen mellem det eksisterende og et nyt parcelhusområde ved Kløvervangen.

Lokalplanen giver mulighed for både at opføre op til 6 åben-lave enfamiliehuse og/eller tæt-lav boligbebyggelse på den vestlige side af Kløvervangen.

Debatperiode

Forslagene er fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 12.04 2016 til den 07.06 2016.

I debatperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til det fremlagte planforslag.

Bemærkninger til ovennævnte planforslag skal være kommunen i hænde senest den **07.06 2016**, hvor debatperioden udløber. Bemærkninger skal være skriftlige og skal sendes til Plangruppen, Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft eller til syddjurs@syddjurs.dk

Herefter tager Byrådet stilling til, om de indkomne bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag giver anledning til ændringer i det fremlagte planforslag.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af planforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Miljøvurdering

Kommunen har vurderet, at indholdet i ovennævnte planforslag ikke kræver yderligere miljøvurdering iht. § 4, stk. 3, i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslaget/ene omfatter et mindre område på lokalt plan, og det er vurderet, at ændringerne ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering bekendtgøres hermed. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

En evt. klage skal være skriftlig, og skal sendes digitalt til Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den **10.05.2016**.

Du kan læse mere om klageportalen på Natur- og miljøklagenævnets hjemmeside, på www.nmkn.dk/klage

Når Natur- og Miljøklagenævnet modtager klagen, opkræver nævnet et klagegebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Her kan du se planforslaget

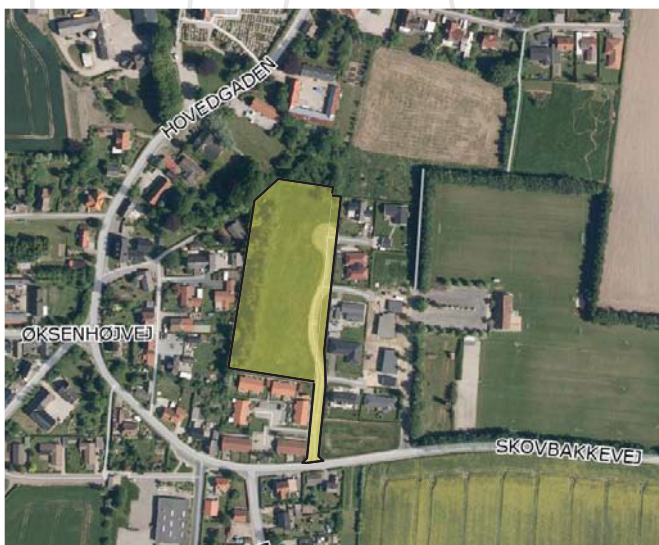
Planforslaget kan ses på følgende links på Internet:

www.syddjurs.dk/planforslag

www.syddjurskort.dk

www.plansystem.dk

www.arealinfo.dk





Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 398

Boligområde ved Kløvervangen i Lime

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

Plangruppen

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft
Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Planlægningschef
Kenneth Jensen

Planlægger
Lotte Asving Donslund /
Kisa Damkier Lindgaard (KS)

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.syddjurskort.dk
www.plansystem.dk
www.miljoportal.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Plangruppen i Syddjurs
Kommune

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside
på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiske kort: KMS
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan der skal bygges nyt,
- hvilke bygninger der skal bevares,
- hvordan nye veje stier og beplantning skal etableres,
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for, hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren og Byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Kortbilagene hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende for grundejeren og Byrådet.

Øvrige bilag, der fx viser erhvervskategorier, støj fra erhverv, trafik eller vindmøller, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer Byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis Byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

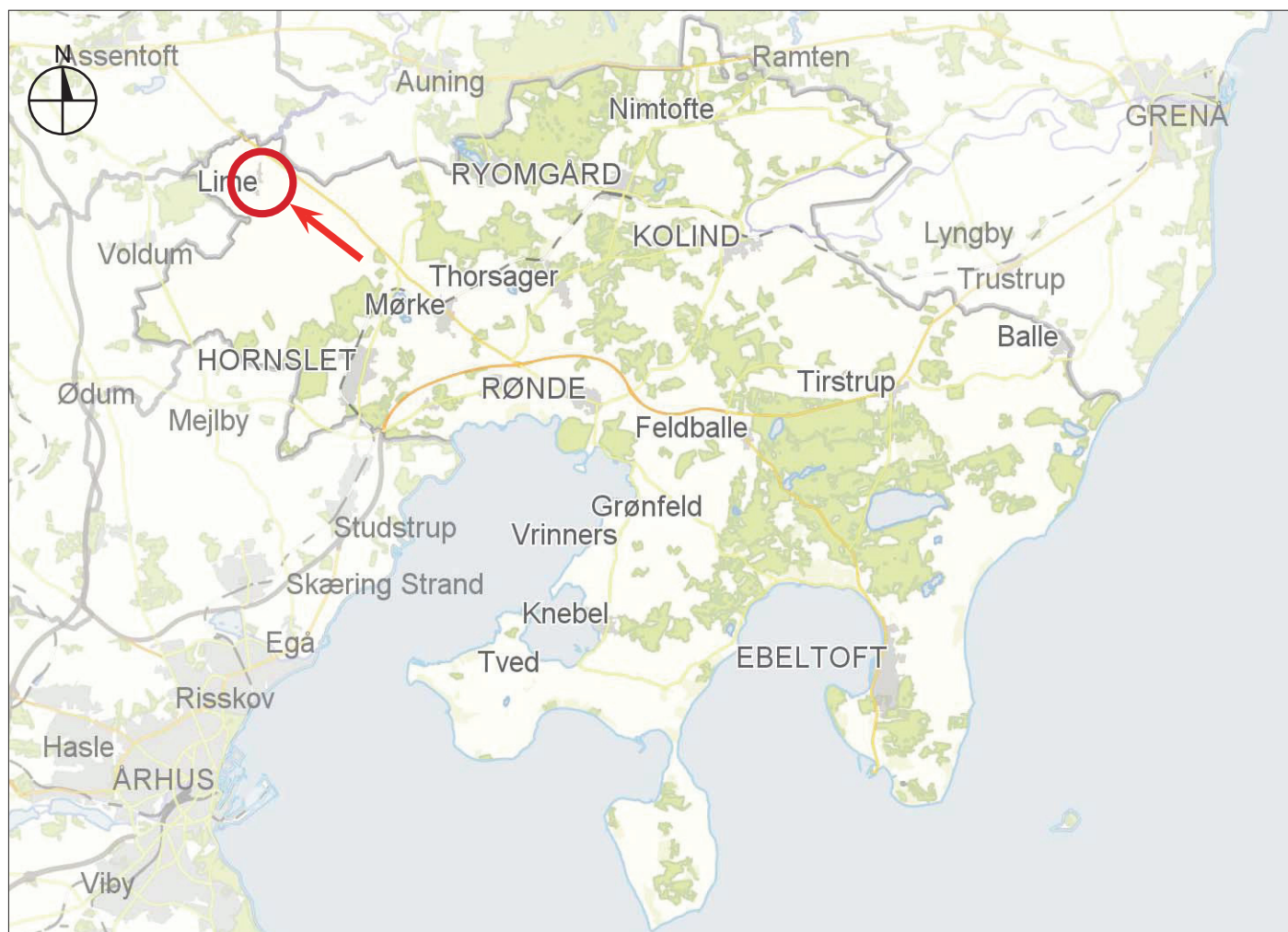
Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens område	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens Formål	6
Lokalplanens indhold	7
Delområde I	7
Delområde II	9
Delområde III	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	12
Syddjurs Kommuneplan 2013	12
Hovedstruktur	12
Rammebestemmelser	13
Grundvandsinteresser	13
Lokal Agenda 21 - KLIMA	14
Gældende lokalplaner & Byplanvedtægter	14
Internationale Beskyttelsesområder	15
habitatdirektivet	15
Bilag IV arter	15
Naturbeskyttelsesloven	15
Kirkebyggelinie	15
Museumsloven - Arkæologiske forhold	16
Støj	16
Støj fra trafik	16
Vej- og stiplanlægning	16
Jordforurening	17
Overskudsjord og byggeaffald	17
Forsyningsforhold	17
Varmeplan	17
Vandforsyning	17
Spildevand	18
Grundejerforening	18
Servitutter	18
Miljøvurdering	19
Tilladelser eller dispensationer fra Syddjurs kommune og andre myndigheder	19
Lokalplanens tilvejebringelse	19
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	20
LOKALPLANBESTEMMELSER	21
§ 1 Formål	21
§ 2 Område og zonestatus	21
§ 3 Områdets anvendelse og opdeling	21
§ 4 Udstykning	22

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	22
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 9 Servitutter der ophæves	26
§ 10 Tekniske forsyninger m.m.....	26
§ 11 Grundejerforening.....	26
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	27
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	27
Vedtagelsespåtegninger	28
KORTBILAG 1	29
KORTBILAG 2	30



Lokalplanområdets placering i kommunen

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Lime og omfatter et område på ca. 10777 m², på ejendommen Skovbakkevej 13, matr. nr. 7m Lime by, Lime (se matrikel kort Bilag 1)

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 19 for boligområde i Lime, som blev vedtaget i september 1989 og udlagde arealet omfattet af denne lokalplan, til tæt-lav boligbebyggelse.

Området fremstår som et åbent græsareal afgrænset mod vest af et højt og et ca. 7-15 meter bredt beplantningsbælte med blandede trætyper, eksempelvis birk, fyr. Mod nord ligger et tilvokset område, der er privat ejet. Syd for området ligger et eksisterende tæt-lavt boligområde og mod øst et åben-lavt boligområde langs den eksisterende vej Klørvangen, som netop er færdig udbygget.

Klørvangen er indrettet som intern fordelingsvej med fartdæmpende foranstaltninger og udkørsel til Skovbakkevej.

Området er overvejende fladt, dog med et mindre terrænfald mod den tæt-lave bebyggelse mod syd.

Området er ved planens udarbejdelse kommunalt ejet.

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.



Luftfoto fra 2014 over området i målforhold 1:5000.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Syddjurs Kommune har besluttet, at der skal planlægges, så der skabes mulighed for at tilbyde villagrunde i mindre byer på kommunale arealer, blandt andet i Lime og Skørring.

Denne lokalplan i Lime er derfor udarbejdet med henblik på en ændring af den gældende lokalplan 19, der gav mulighed for tæt-lave boliger på den vestlige side af Kløvervangen og åben-lave boliger på den østlige side.

Det tæt-lave byggeri syd for nærværende lokalplans område blev bygget i 2003, hvor efterspørgslen efter tæt-lavt byggeri var større. De seneste år er de åben-lave grunde udbygget øst for Kløvervangen, mens der ikke har været efterspørgsel efter grunde til tæt-lavt byggeri på den vestlige side. Denne lokalplan åbner derfor mulighed for også at kunne etablere åben-lave grunde på denne del af lokalplan 19's område.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe mulighed for at imødekomme en aktuel efterspørgsel efter åben-lave grunde i Lime og at sikre sammenhængen mellem det eksisterende og et nyt parcelhusområde ved Kløvervangen.

For at fremtidssikre områdets muligheder giver lokalplanen mulighed for både at opføre åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Syddjurs Kommunes ønsker, at understøtte en udvikling i de mindre landsbysamfund, ved at kunne tilbyde attraktive byggegrunde.



Lime by fra luften med angivelse af lokalplanens område.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet vejbetjenes af den eksisterende vej Kløvervangen fra Skovbakkevej.

Disponeringen af området har sit hovedgreb i en bevaring af det eksisterende beplantningsbælte mod vest, der får området til at fremstå afgrænset og grønt samt fungerer som afskærmning mellem nyt og eksisterende boligområde.

Ny bebyggelses udformning og materialevalg gives forholdsvis frie rammer, da beplantningsbælter skal skabe en sammenhængende karakter. Det eksisterende vejareal fastholdes og lokalplanen fastlægger bestemmelser, der skal sikre at lokalplanområdet får en god sammenhæng med det etablerede boligområde på den østlige side af Kløvervangen.

Området opdeles i 3 delområder som vist på lokalplankortet, kortbilag 2.

Delområde I - udgør areal til helårsboliger i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

Delområde II - udgør et eksisterende vejareal, stier og fællesområder langs vejarealet

Delområde III - udgør arealer til eksisterende og planlagte plantebælter samt trampestier.

DELOMRÅDE I

Delområde I kan anvendes til både tæt-lav og/eller åben-lav helårsboligbebyggelse i princippet som vist på illustrationsplaner på side 8 og 10.

Delområdet kan opdeles i en nordlig- og sydlig parcel, hvor principielt placeret skellinie er angivet på kortbilag 2. Dette giver mulighed for at opføre 3 åben-lave parceller på den ene storparcel og tæt-lav bebyggelse med op til 8 boliger på den anden.

Åben-lav bebyggelse

Ved anvendelse til åben-lave helårsboliger udlægges delområdet til i alt 6 grunde med grundstørrelse mellem 885 og 1100 m². Området kan disponeres og bebygges i princippet som vist på illustrationsplan på side 9. Lokalplanen fastlægger en mindste grundstørrelse på 700 m².

Der må maksimalt opføres 1 bolig pr. grund.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 for åben-lave boliger.

Tæt-lav bebyggelse

Ved anvendelse af området til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes 2 storparceller med en mindste grundstørrelse på 3000 m², hvor principielt placeret skellinie er angivet på kortbilag 2.

Der kan indenfor den enkelte storparcel opføres op til 8 boliger med en mindste grundstørrelse på 250 m² og en bebyggelsesprocent på 35 for storparcellen som helhed.

Der skal som minimum udlægges et fælles friareal, der foruden vej- og parkeringsarealer, har en størrelse svarende til boligetagearealet og hvor minimum 10% (af grundarealet) skal være sammenhængende.

Arealer udlagt til plantebælter indenfor delområde III, der støder op til den enkelte storparcel, kan medregnes som en del af de sammenhængende friarealer, så der skabes mulighed for bedre at integrere de udtyndede dele af plantebæltet som en anvendelig del af boligområdets øvrige friarealer.



Illustrationsplan.

Målforhold 1:2000

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud med åben-lav boligbebyggelse.

Tæt-lav bebyggelse indenfor den enkelte storparcel skal udføres i ens materialer og med et ensartet arkitektonisk formsprog.

Der fastlægges en byggelinie på 5 m fra skel mod syd, som al byggeri skal placeres bag. Dette er for at sikre mindst mulige indbliksgener til det lavere liggende tæt-lave byggeri syd for lokalplanområdet.

Fælles bestemmelser for tæt-lavt og åben-lavt boligbyggeri

Der kan opføres bebyggelse i op til 2 etager, hvoraf den øverste er en udnyttet tagetage. Beboelsesbygninger kan opføres i en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Tage kan udføres med symmetrisk sadeltag med en hældning på mellem 25 og 50 grader eller med ensidig taghældning. Ved ensidig taghældning fastlægges etageantallet dog til 1, for at sikre en sammenhæng med størrelsen af huse på den østlige side af Kløvervangen.

Udvendige bygningssider skal fremtræde som blank eller vandskuret teglstensmurværk eller som pudset facade. Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk byggetradition.

Blanke og reflekterende materialer med glanstid 10 må kun anvendes i begrænset omfang som facademateriale, med undtagelse af vinduespartier- og åbninger. Tage må ligeledes ikke beklædes med materialer, der overstiger et maksimalt glanstid 10.

DELOMRÅDE II

Veje

Området adgangsbetjenes fra den eksisterende fordelingsvej Kløvervangen der har udkørsel til Skovbakkevej. Der er langs Kløvervangen etableret 2 fartdæmpende bump.

Vejudlæg og vejprofilen for den interne fordelingsvej Kløvervangen skal fastholdes i princippet som vist på kortbilag 2 som vej A-B og vejprofil på side 25. Vejbumpe kan eventuelt flyttes til anden placering ved nyetablering af adgange til nye grunde. Placeringen skal dog godkendes af Vejmyndigheden.

For enden af Kløvervangen skal der sikres areal til vendeplads på min. 18 meter i diameter. Det skal sikres at renovationsvogne kan vende.



Kløvervangen og udstykningsområdet set fra vendepladsen.



Illustrationsplan.

Målforhold 1:2000

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan komme til at se ud med tæt-lav boligbebyggelse.

Adgange til de enkelte nye grunde skal etableres i græsarmring efter den nye ejers anvisninger alt afhængig af husets placering mv., i 6 meters bredde.

Ved tæt-lav bebyggelse skal interne stikveje udlægges i en samlet bredde på 6 meter med 4 meter kørebanebredde med fast belægning og 1 meter armeret græs i hver side, der skal sikre, at køretøjer kan passere hinanden.

Opføres der tæt-lav bebyggelse skal renovationskure placeres hensigtsmæssigt nær adgangen fra Kløvervangen så renovationsvogne kan vende.

Veje i området udlægges som private fællesveje.

Stier

De eksisterende stier til fodboldbanerne mod øst samt boligområder mod nord i Lime skal forbindes med den allerede planlagte stiforbindelse mellem det grønne areal mod nord omfattet af lokalplan 19. Stien er markeret som sti a-b på kortbilag 2 og udlægges i en bredde på 5 meter med et gangareal på mindst 1,5 m.

Stierne udlægges som private fællesstier.

Gennem det lave plantebælte mod nord kan der etableres trampesti til Majsvænget, ligesom der ved opførelse af tæt-lav bebyggelse kan etableres trampestier indenfor plantebælte mod vest.

DELOMRÅDE III

Beplantning

Det eksisterende beplantningsbælte som er markeret på kortbilag 2, skal bevares og fastholdes i en bredde på mindst 10 meter. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at beplantningsbæltet skal fremstå tæt med træer og lavere buskbeplantning indenfor de nærmeste 3 meter mod det vestlige skel. I det resterende plantebælte nærmest udstykningsområdet kan der udtyndes og åbnes mere op, så der skabes mulighed for leg og ophold inde mellem beplantningen.

Mod nord udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde på mindst 3 meter mod nord. Der kan etableres trampesti gennem arealet, så der skabes mulighed for stiforbindelse mellem Majsvænget og øvrige stier i området omkring boldbanerne. Mod syd udlægges et areal til beplantning, der skal skærme mellem ny og eksisterende bebyggelse.

Hegn i skel mod vejareal i delområde II skal etableres som levende hegn.



Stikvej til eksisterende åben-lavt byggeri på Kløvervangen.



Eksisterende beplantningsbælte langs det vestlige skel.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2013

HOVEDSTRUKTUR

Lime i dag

Lime er en langstrakt landsby, som har udviklet sig langs en hovedgade, og består af knap 400 indbyggere (pr. 1. januar 2013). Landsbyen og hovedgaden bærer præg af ældre gårde, og bygningsmassen fremstår hovedsageligt i god vedligeholdelsesstand. I landsbyens nordlige del findes et erhvervsområde, hvor Vilomix har udviklet sig til en større foderstofvirksomhed. Landsbyen har senest udviklet sig i den sydlige del.

Lime og Skørring udgør tilsammen et bysamfund i Ådalen, der tilbyder offentlige og private servicefunktioner. Lime rummer en dagligvarehandel med postbutik, mens offentlig service i form af folkeskole, daginstitutioner og idrætshal med multibane findes i nabobyen Skørring. Desuden findes et udvalg af foreninger.

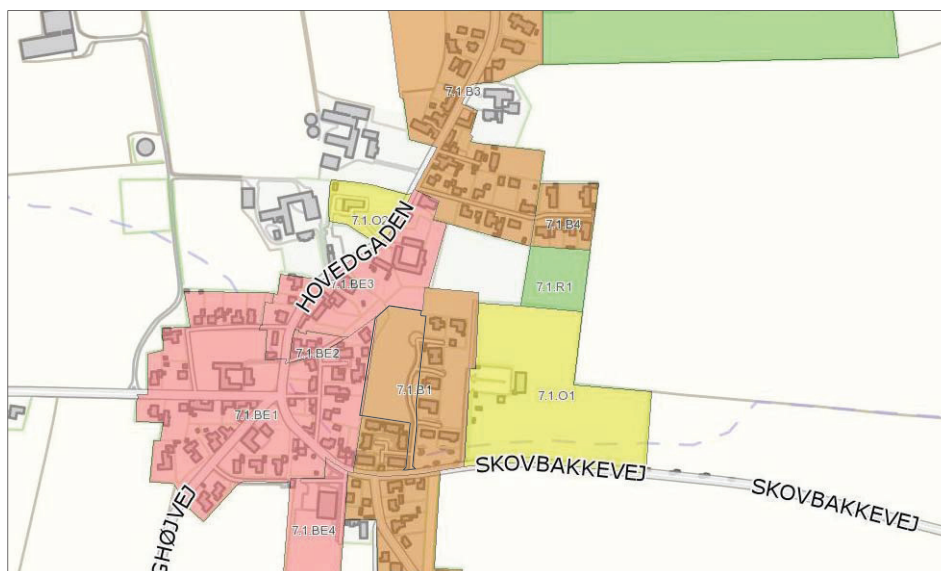
Områderne betjenes af den regionale busrute Randers – Hornslet. Med kun ca. 16 km til Randers er mange indbyggere i Ådalen orienteret mod Randers, både hvad angår pendling til uddannelser og arbejdspladser, samt handel.

Lime i fremtiden

Nærheden og tilgængeligheden til de større byer Randers og Aarhus med disses udbud af arbejdspladser, kultur- og handelsmuligheder er en vigtig faktor for fastholdelsen af befolkningen i Ådalen.

Hovedstrukturen beskriver en mindre tilbagegang i antallet af indbyggere i de to bysamfund. Siden kommuneplanen er der dog blevet bygget nye åben-lave boliger i Lime ved Kløvervangen, og der opleves en efterspørgsel efter åben-lave parceller.

Byrådet ønsker derfor at understøtte bosætningen i Lime ved også at kunne tilbyde åben-lave grunde.



RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 7.1.B1, der er udlagt til boligformål.

Nedenstående rammebestemmelser er gældende for området:

Rammeområdebetegnelse: 7.1.B1	
Plannavn: Boligområde ved Kløvervangen	
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Blandet boligområde
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Eksisterende zonestatus:	Byzone
Max. bebyggelsesprocent: (%)	35 %
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Den enkelte ejendom
Max. antal etager:	1,5 etager
Max højde (m):	Højst 8,5 m
Min. tilladte miljøklasse	1
Max tilladte miljøklasse	2
Notat - Bebyggelsens omfang og udformning	Max. Bebyggelsesprocent: 25% for åben-lav for den enkelte ejendom og 35% for tæt-lav for den enkelte ejendom. Max. antal etager: 2, hvoraf 1 etage er en udnyttet tagetage med symmetrisk sadeltag

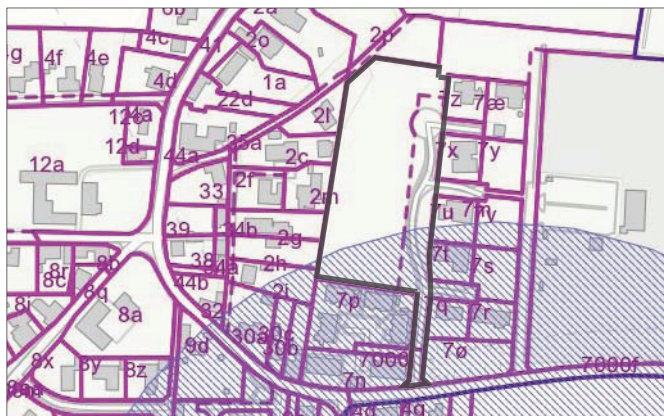
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser.

GRUNDVANDSINTERESSER

Området er beliggende indenfor et område, som i Kommuneplan 2013 er udpeget som område med almindelige drikkevandsinteresser. Den sydlige del af lokalplanens område er udpeget som Nitratfølsomt indvindingsområde.

Området udlægges til separatkloakering og der er etableret tørbassin på hjørnet mod Skovbakkevej.

Anvendelsen til boligområde, vurderes ikke at udgøre en grundvandsforurendende anvendelse.



NFI-område .

LOKAL AGENDA 21 - KLIMA

I henhold til Syddjurs Kommunes klimastrategi skal de lokale Agenda 21 målsætninger indtænkes i al fremtidig planlægning.

Nedenstående retningslinier er indarbejdet i Syddjurs Kommuneplan 2009.

Placering af bebyggelsen og beplantningen skal ske under hensyntagen til solen og udnyttelsen af passivsolvarme. Tage bør derfor orienteres således at der kan anvendes solcelleanlæg.

Befæstede arealer reguleres således, at andelen af nedsivning af overfladevand og regnvand til grundvandet, er størst mulig og der tages konkret stilling til behovet for regnvandsbassiner.

Der må ikke opføres ny bebyggelse på arealer, der ligger under kote 2,0 m og sokkelhøjden må ikke ligge under kote 2,5 m.

På matrikel 70 Lime by, Lime er etableret et tørt regnvandsbassin, til at håndtere regn- og overfladevand, ved eksempelvis ekstremregn.

GÆLDENDE LOKALPLANER & BYPLANVEDTÆGTER

Området er omfattet af lokalplan nr. 19 der udlægger området til tæt-lavt boligområde. Lokalplanen er vedtaget i 1989 og havde til formål at sikre et varieret udbud af boligbyggeri i området. Lokalplanen er i strid med anvendelsen, som er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse og denne lokalplan giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er således i konflikt med følgende:

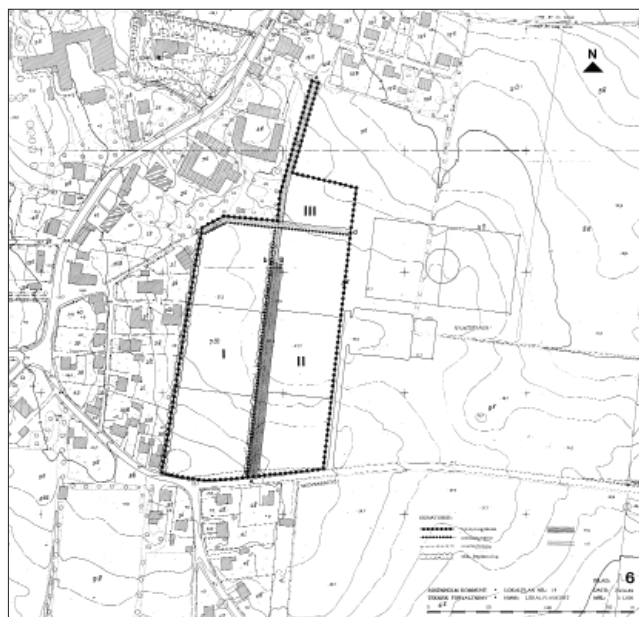
§ 3.2 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lavt byggeri. (Enkelt- eller dobbelthuse)

§ 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller storparcel må ikke overstige 30.

Ved tæt-lav gives der mulighed for en bebyggelsesprocent på 35 med baggrund i de skærpede krav til energioptimerede huse i Bygningsreglement 2010.

§ 6.7 Byrådet skal påse, at der i området som helhed opføres boliger med en tæthed på minimum 15 boliger pr. ha.

Lokalplankort og Illustrationsplan fra Lokalplan 19.



Baggrunden for bestemmelsen var en regionplanretningsline med det formål at hindre spredt byvækst. Udviklingen har dog medført at efterspørgsel på tæt-lave boliger i landdistrikter og landsbyer som eksempelvis Lime, har været fraværende. Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan kan rammeområde 7.1 B1 rumme 10 boliger pr. hektar. Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at dette svarer til et naturligt leje for en kommune som Syddjurs, der primært består af landområder med mindre bysamfund. Det vurderes samtidig, at klimaforandringer giver større behov for klimatilpasningsløsninger med større grønne arealer, hvor der kan ske nedsivning og der er indenfor rammeområdet udlagt regnvandsbassin i den sydøstlige del af rammeområdet.

§ 5.2 Til vejen A-B (Kløvervangen red.) må der ikke være direkte udkørsel fra de tilgrænsende parceller.

Denne lokalplan giver mulighed for at etablere overkørsler med direkte udkørsel fra parcellerne ved åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen fastlægger bestemmelse om at overkørsler skal udføres i græsarmering i sammenhæng med de etablerede overkørsler indenfor det udbyggede lokalplanområde 19.

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, ophæves lokalplan nr. 19 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

INTERNATIONALE BESKYTTESOMRÅDER

HABITATDIREKTIVET

I 1992 vedtog Det Europæiske Råd habitatdirektivet, "Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992, om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter".

Habitatdirektivet har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der er af betydning for EU. Dette sker hovedsagligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder, habitatområderne. I habitatområderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper som området er udpeget for.

Denne lokalplan påvirker ikke Natura 2000-områder, i eller uden for kommunen, der er omfattet af Habitatdirektivet.

BILAG IV ARTER

I habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må fx ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles og deres yngle- og rasteområde må ikke ødelægges.

Der er ikke registreret Bilag IV-arter i området.

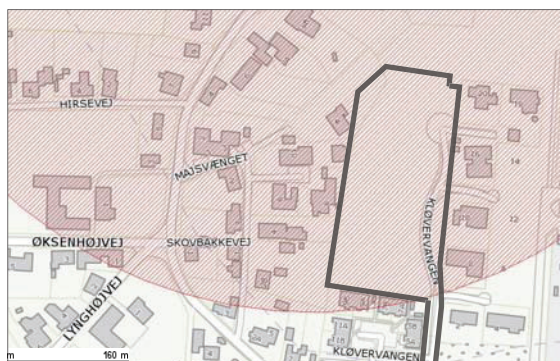
NATURBESKYTTESLOVEN

KIRKEBYGGELINIE

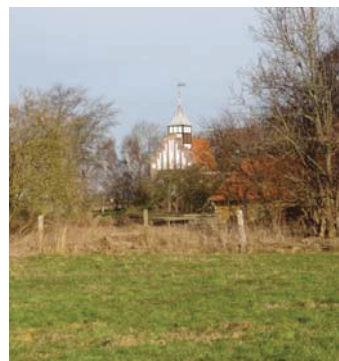
I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 fastlægges en 300 m beskyttelseslinie omkring kirker. Inden for beskyttelseslinien må der ikke opføres bebyggelse med en højde der overskrider 8,5 m medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Området er omfattet af en kirkebyggelinie omkring Lime Kirke.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse der overstiger 8,5 m. og er dermed ikke i konflikt med kirkebyggelinien.



Kirkebyggelinie.



Kig fra området til Lime Kirke.

MUSEUMSLOVEN - ARKÆOLOGISKE FORHOLD

Museumsloven pålægger kommunen at inddrage det lokale museum i lokalplanlægningen med henblik på, at der i høringsfasen kan gennemføres en forundersøgelse med hensyn til eventuelle bevaringsværdier.

For Syddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af **Museum Østjylland, Stemannsgade 2, 8900 Randers C, tlf. 87 12 26 00**

Når Museum Østjylland har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der i henhold til Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af Museum Østjylland om det påtænkte jordarbejde.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder i området påtræffes jordfaste fortidsminder, danefæ eller andre forhistoriske spor, skal det anmeldes til Museum Østjylland.

STØJ

Syddjurs Kommune skal sikre, at støjbelastede områder ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Støj omfatter virksomhedsstøj, såvel som trafikstøj og støj fra jernbaner, fritidsaktiviteter, skydebaner mv. Syddjurs Kommune er endvidere forpligtet til at sikre, at støjpåvirkningen i eksisterende områder eller områder der overgår til anden anvendelse ikke overstiger Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier for støj.

STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet er primært belastet af støj fra Skovbakkevej og Randersvej. Støjniveauet vurderes dog ikke at nærme sig de maksimale støjgrænseværdier i henhold til Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier.

VEJ- OG STIPLANLÆGNING

Det eksisterende vejprofil skal opretholdes i princippet som vist i bestemmelserne på side 24-25.

Nye interne veje indenfor delområde I skal anlægges i en bredde af min. 4 m og afgrænses af en skråtstillet brosten med græsabat, der udlægges med 1 meter græsarmring på hver side.

Der er etableret fartdæmpende foranstaltninger på Kløvervangen, som skal fastholdes eller eventuelt flyttes til en anden placering på Kløvervangen, hvis det af

vejmyndigheden vurderes at være nødvendigt af hensyn til overkørsler.

Vejene udægges som private fællesveje og vedligeholdelse og rydning mv. overdrages til grundejerforeningen.

Ved tæt-lav bebyggelse skal det sikres, at renovationsskure mv. placeres hensigtsmæssigt af hensyn til renovationskøretøjer.

Der skal sikres en adgang for gående til de eksisterende stiforbindelser i områderne omkring lokalplanområdet.

PARKERING

Der skal etableres 2 parkeringspladser på den enkelte grund ved åben-lav bebyggelse. I tæt-lav boligområder skal der etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

OVERSKUDSJORD OG BYGGEAFFALD

Området er udtaget af områdeklassificeringen, jf. jordforureningslovens § 50a i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan. Da der kan ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende, er det den til enhver tid gældende klassificering, som afgør områdets status. Et kort over områdeklassificerede arealer kan ses på kommunens hjemmeside.

Bortskaffelse af overskudsjord fra en matrikel, som er udtaget af områdeklassificeringen, er ikke omfattet af anmeldereglerne om jordflytning, og der er ikke analysepligt på jorden. Det betyder ikke, at der er ikke fri anvendelse for overskudsjorden, når den flyttes bort fra matriklen. Der kan være naturområder og landbrugsområder, hvor der stilles skærpede krav til modtagelse af jorden. Endvidere kan andre lovgivninger som f.eks. naturbeskyttelsesloven og planloven betyde, at overskudsjord ikke må bortskaffes til disse områder.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplan og er individuelt opvarmet.

VANDFORSYNING

Området er beliggende indenfor Lime Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra. Den sydligste del af området ligger indenfor nitratfølsomt indvindingsområde.

Eksisterende forhold på Kløvervangen



SPILEDEVAND

Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende ledningsnet i Lime til udledning af spildevand. Lokalplanområdet er som helhed omfattet af gældende spildevandsplan for Lime (ved Syddjurs Spildevand A/S), der udlægger området til separatkløaking.

Eksisterende tørbassin på hjørnet mod Skovbakkevej vurderes, at være tilstrækkelig til at kunne håndtere regn- og overfladevand fra lokalplanområdet.

GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere indenfor lokalplanens område i sammenhæng med ejendommene indenfor området omfattet af Lokalplan nr. 19 for boligområde i Lime jf. §§ 10.1-10.3, vedtaget i september 1989.

Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne, d.v.s. de nære friarealer inden for delområderne II og III samt den del af delområde I som ligger mellem boligparceller, når disse udgør en selvstændig matrikulær ejendom.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder og skal etableres når Byrådet kræver det. Grundejerforeningen forpligter sig til at tage skøde på de i lokalplanen nærmere angivne fællesarealer og fællesanlæg såsom grønne friarealer, veje og stier, som skal etableres og drives af grundejerforeningen.

SERVITUTTER

Af servitutoversigten fremgår de registrerede servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet.

Matr. nr. 7m Lime by, Lime: Tinglyste servitutter:			
1	20.12.1989	Dok. om Lokalplan nr. 19, Vedr 8D Forprioritet Dokument om salgs- og købsbetingelser af grunde indenfor området, herunder frist for byggepligt på 3 år mv.	Aflyses ikke
2	08.03.1990	Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv Forbud mod salg i ubebygget stand tilbageskødning efter 3 år. Påtaleret: Syddjurs kommune Lokalplanen tager højde for servituten bla. med bestemmelser om grundejerforening mv.	Aflyses ikke
3	19.02.2015	Deklaration om alment kloakanlæg Kloakanlæg placeret indenfor vejarealet på Kløvervangen. Påtaleret: Syddjurs Spildevand A/S Lokalplanen tager højde for deklarationens indhold	Aflyses ikke

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen iht. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

MILJØVURDERING

I henhold til § 3 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22.10.07) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Såfremt lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen antages at have væsentlig indvirkning på miljøet, efter miljøvurderingslovens § 4, stk. 3.

Er planen omfattet af § 3 og 4, skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis det antages at planen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er udarbejdet en screening for miljøpåvirkning. Lokalplanen giver mulighed for ændring af boligbebyggelse til også at omfatte åben-lave boliger, hvilket vurderes at udgøre en mindre intensiv udnyttelse af arealet. Det er på baggrund af screeningen vurderet at ændringerne ikke vil betyde en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan og ændringerne ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet og lokalplanen ikke omfatter projekter som er nævnt i lovens bilag 3 og 4, er det Syddjurs Kommunes vurdering at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

Oplysningerne om afgørelsen om miljøvurdering samt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af nærværende lokalplanforslag. Den nærmere vurdering af lokalplanens virkning på miljøet kan fås ved henvendelse til Syddjurs Kommune.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA SYDDJURS KOMMUNE OG ANDRE MYNDIGHEDER

Vejmyndigheden skal godkende etablering af tilslutningen, før området kan tages i brug som boligområde.

Natur og Miljømyndigheden skal meddele udledningstilladelse.

Herudover er lokalplanens virkeliggørelse ikke afhængig af tilladelser fra andre myndigheder end Syddjurs Kommune.

LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Denne lokalplan er udarbejdet i perioden fra Januar 2015 til april 2016 af Syddjurs Kommunes Plan og Udviklingsafdeling.

Byrådet har den 27.01 2016 godkendt lokalplanen som forslag. Forslaget fremlægges i otte ugers i offentlig høring i perioden fra den 12. april 2016 til den 7. juni 2016. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 12. april 2016 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk/planforslag, samt på Miljøministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plansystem.dk.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest den 7. juni. 2016, inden for åbningstiden.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser kan sendes skriftligt med almindelig post til Syddjurs Kommunes hovedpostadresse:

Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft,

eller med e-mail til kommunens e-mail-adresse:

syddjurs@syddjurs.dk

Herefter tager Byrådet endelig stilling til lokalplanen og vurderer, om der skal ske ændringer som følge af de indkomne bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, eller om forslaget skal vedtages endeligt uden ændringer.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt i Byrådet vil den endelige lokalplan være gældende fra og med den dato hvor den endelige vedtagelse offentliggøres i avisen.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3.

At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i ét år.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre at området kan anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser, der skaber sammenhæng til de omgivende boligområder.
- 1.3 at der oprettes en grundejerforening, der varetager pleje af områdets fællesarealer, stiforbindelser mv. i sammenhæng med de omgivende boligområder.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på matrilekortet, kortbilag nr. 1 og omfatter matrikel 1t samt del af matr. nr. 7m, 7000I alle Lime by, Lime samt alle parceller, der efter den 12.04. 2016 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE OG OPDELING

Delområde I

- 3.1 Delområde I kan anvendes til åben-lavt boligområde i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse. Åben-lave grunde skal udstykkes i princippet som angivet på illustrationsplan på side 8.
- 3.2 Delområde I kan alternativt anvendes til tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse i form af række-, kæde-, gård-, klyngehuse eller lign. med tilhørende fælles faciliteter.

Der kan etableres op til 16 tæt-lave boliger, med op til 8 indenfor den enkelte storparcel.
- 3.3 Delområdet skal opdeles i en nordlig- og sydlig parcel, hvor retningsgivende udstykning angiver opdelingen på kortbilag 2. Delområdet kan således alternativt opdeles som 3 åben-lave parceller på den ene storparcel og tæt-lav bebyggelse med op til 8 boliger på den anden jf. § 4.2.

Delområde II

- 3.4 Delområde II må kun anvendes til veje, stier og grønne fællesarealer mv. Der må ikke opføres bebyggelse i delområdet udover legepladsudstyr og lignende.

Delområde III

- 3.5 Delområde III må kun anvendes til grønne fællesarealer, plantebælter og trampestier og mindre legepladsudstyr eller lignende.

§ 4 UDSTYKNING

Delområde I

For åben-lav boligområder gælder:

- 4.1 Der kan ske udstykning af grunde med en mindste grundstørrelse på 700 m².

For tæt-lav boligområder gælder:

- 4.2 Området kan opdeles i 2 storparceller på mindst 3000 m² i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 4.3 Nye ejendomme må kun udstykkes med et areal på min. 250 m². Bebyggelsen skal disponeres så der ved udstykning kan opnås separat vejadgang til de enkelte ejendomme.
- 4.4 Der skal som minimum udlægges et fælles friareal, der foruden vej- og parkeringsarealer, har en størrelse svarende til boligetagearealet og hvor minimum 10% (af grundarealet) skal være sammenhængende.

Arealer udlagt til plantebælter indenfor delområde III, der støder op til den enkelte storparcel, kan medregnes som en del af de sammenhængende friarealer.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Området skal adgangsbetjenes fra den eksisterende fordelingsvej Kløvervangen der har udkørsel til Skovbakkevej.
- 5.2 Veje i området skal udlægges som private fællesveje.

Veje

- 5.3 Vejudlæg skal ske i henhold til kortbilag 2 angivet som vej A-B. Vejens udformning for den eksisterende vej Kløvervangen skal fastholdes, i princippet som vist på kortbilag 2.
- Vejprofilet for den interne fordelingsvej Kløvervangen skal fastholdes i princippet som vist på vejprofil på side 25.
- 5.4 Alle adgange fra vej A-B til udstykkede grunde skal udføres i græsarmering, så de fremstår med et grønt udtryk.
- 5.5 Vejbumper kan eventuelt flyttes til anden placering ved nyetablering af adgange til nye grunde. Placeringen skal dog godkendes af Vejmyndigheden.
- 5.6 For enden af Kløvervangen skal der sikres areal til vendeplads på min. 18 meter i diameter. Det skal sikres at renovationsvogne kan vende.
- 5.7 Adgange til de enkelte nye grunde etableres i græsarmering efter den nye ejers anvisninger alt afhængig af husets placering mv. i 6 meters bredde.
- 5.8 Ved tæt-lav bebyggelse skal interne stikveje udlægges i en samlet bredde på 6 meter med 4 meter som kørebanebredde med fast belægning og 1 meter armeret græs i hver side, der skal sikre, at køretøjer kan passere hinanden.

- 5.9 Ved tæt-lav bebyggelse skal renovationskure placeres hensigtsmæssigt nær adgang fra Kløvervangen så renovationsvogne kan vende.

Stier

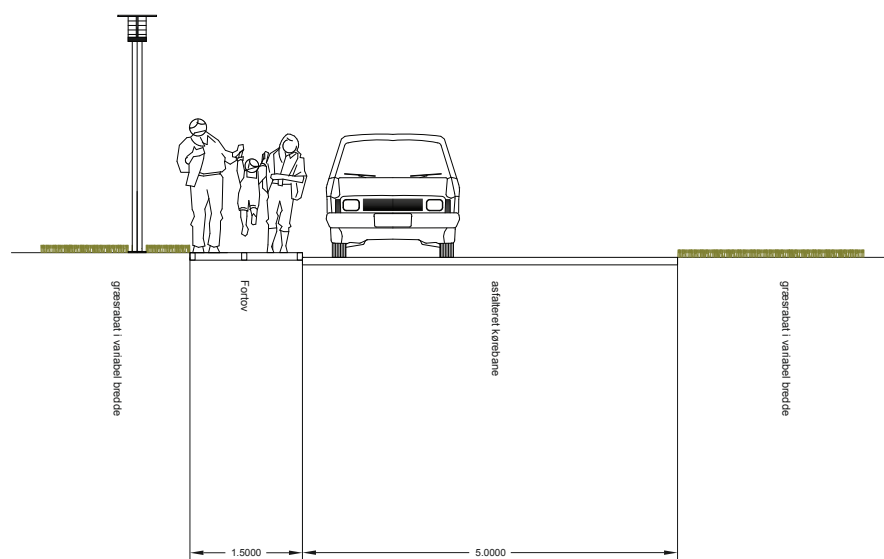
- 5.10 Der udlægges areal til den på kortbilag 2 viste sti a-b, i en bredde af mindst 5 meter med et gangareal på mindst 1,5 m.
- 5.11 Stierne udlægges som private fællesstier.

Parkering

- 5.12 Til hver enkelt boligenhed i åben-lav boligområde skal der på matriklen anlægges maks. 2 parkeringspladser pr. boligenhed.
- 5.13 Til hver enkelt boligenhed i tæt-lav boligområde skal der indenfor den enkelte storparcel anlægges min. 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed efter en samlet plan, som skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 5.14 Parkering af busser, last-, og flytte-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt på såvel veje som på de enkelte parceller indenfor området. Forbuddet gælder dog ikke af- og pålæsning. Endvidere må langtidsparkering af campingvogne, større fritidsbåde mv. ikke finde sted indenfor lokalplanområdets fællesarealer.

Vejbelysning

- 5.15 Vejbelysning skal ske med et ensartet valg af armatur for hele Kløvervangen.



FORBINDELSSESVEJ VEJ A-B - Kløvervangen

Med denne bestemmelse er der gjort brug af den i Bygningsreglement 2010, bilag 1, afsnit B1.1.2, stk. 2, nr. 1 nævnte mulighed for at sikre, at andel i fælles friareal ikke medregnes i grundens areal.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

For åben-lav bebyggelse gælder:

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for hver enkelt parcel.
- Parcellens andel i fælles opholdsarealer, som vist på lokalplankortet, kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten. (Se note)

For tæt-lav bebyggelse gælder:

- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for den enkelte storparcel.
- 6.3 Ved opførelse af tæt-lav bebyggelse må bebyggelsen ikke overskride en byggelinie mod syd på 5 m fra skel som vist på kortbilag 2.
- 6.4 Tæt-lav boligbebyggelse kan opføres som en sammenhængende bebyggelse bestående af flere boliger. Ved udstykning må der således bygges til skel mod naboejendom inden for delområdet.

Syddjurs Kommune skal dog endeligt godkende den samlede plan for bebyggelsen.

Generelle bestemmelser for Delområde I:

- 6.5 Ny bebyggelse må opføres i 2 etager, hvoraf den øverste er en udnyttelig tagetage. Tage skal udføres som symmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning med en hældning på mellem 25°-50°.
- Ved ensidig taghældning må bebyggelse dog kun opføres i 1 etage.
- 6.6 Intet punkt af bygningens højde må overstige 8,5 m. over terræn, målt i forhold til eksisterende terræn eller i forhold til et af kommunen fastlagt niveauplan.
- Gulvkoten må maks. være hævet 20 cm over det af bygningsmyndigheden fastlagte niveauplan.
- 6.7 I forbindelse med byggeansøgningen skal den påtænkte terrænregulering omkring bebyggelsen illustreres.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Facader

- 7.1 Udvendige bygningssider skal (hver for sig) overvejende fremstå som blank eller vandskuret teglstensmurværk, pudset facade eller træbeklædning.
- Såfremt bygninger opføres med træbeklædning skal de gives bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk byggetradition.
- 7.2 Tæt-lav bebyggelse indenfor den enkelte storparcel skal udføres i en materialer og med et ensartet arkitektonisk formsprog.
- 7.3 Sekundære bygninger må ikke virke blanke eller reflekterende og kan bestå af eksempelvis fibercement, metal, sten, glas eller træ.

Tage

- 7.4 Tage må ikke beklædes med glaserede tagsten eller på anden måde overfladebehandlede tagsten eller reflekterende materialer der overstiger

glanstrin 10.

Generelt

- 7.5 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted uden særlig tilladelse.
- 7.6 Der må højst opsættes én parabolantenne pr. bolig. Parabolantenner skal have mørke neutrale farver. Parabolantenner må ikke placeres, så overkanten er højere end 1,5 meter over terræn, og de må ikke placeres mod vej og ikke have en større diameter end 90 cm.
- 7.7 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygningers tage, skal anlægget placeres med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 10 cm over tagfladen. Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 70 % af hver tagflade.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning

- 8.1 Eksisterende beplantningsbælte skal bevares i en bredde på 10 meter som angivet på kortbilag 2. Beplantningen kan suppleres samt udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.

Plantebæltet skal i en afstand på 3 meter fra skel mod vest suppleres så det fremstår med en tæt karakter, med træer og og lavere buskbeplantning i bunden. Den resterende del af plantebæltet nærmest udstykningsområdet kan udtyndes, så det fremstår mere åbent.

Indenfor det udtyndede område kan der etableres trampestier, opsættes mindre legeredskaber eller lignende.

- 8.2 Træer, der har en stammediameter på mere end 20 cm skal så vidt muligt bevares. Beskæring af grene, hvis diameter er større end 10 cm. skal undgås.

- 8.3 Der udlægges arealer langs lokalplanområdets nordlige og sydlige afgrænsning til lave beplantningsbælter som angivet på kortbilag 2.

Beplantningsbælterne skal udføres i en bredde på 3 meter bestående af en egnstypisk "lavthængende busktype", der naturligt holder sig i en max højde på 1 - 2 m.

- 8.4 Ved etablering af tæt-lav bebyggelse, skal der op til skellinie angivet på kortbilag 2, etableres et beplantningsbælte på 2,5 meter på hver side af skellinien mellem storparcellerne.

Beplantningen skal bestå af egnstypiske buske og lave træer som eksempelvis mindre frugttræer.

Hegn

- 8.6 Hegn i skel mod vejareal indenfor delområde II skal etableres som levende hegn.

Terrænregulering

- 8.7 Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasnin-

Egnstypiske træarter:

Skovfyr, ask, birk, bøg, stilkeg, vintereg, el, ene, gedebled, hassel, havtorn, hvidtjørn, hyld, fuglekirsebær, småbladet lind, pil, røn, løn, slåen, tørst, hæg, vild æble, hunderose m.fl.

ger udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg.

- 8.8 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere skel end 1,0 meter, må kun foretages efter tilladelse fra Syddjurs Kommune.
- 8.9 Der må ikke etableres anlæg til indvinding af solenergi på terræn.

§ 9 SERVITUTTER DER OPHÆVES

- 9.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse skal, med virkning for lokalplanens område, følgende servitutter ophæves, i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 16:

Lokalplan nr. 19 for området omfattet af denne lokalplan.

§ 10 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

Varme

- 10.1 Ny bebyggelse skal opvarmes individuelt.

Vandforsyning

- 10.2 Området ligger indenfor Lime Vandværks forsyningsområde og skal forsynes med drikkevand herfra.

Spildevand

- 10.3 Lokalplanens område skal separatkloakeres. Regn- og overfladevand kan ledes til tørbassin ved Skovbakkevej.

Andet

- 10.4 Ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Når Byrådet kræver det, eller når 50% af områdets boliger er bygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område samt indenfor lokalplan nr. 19 for boligområde i Lime, vedtaget september 1989.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg, herunder veje og stier, inden for lokalplanens område.
- 11.3 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer hertil skal godkendes af byrådet. Som en del af grundejerforeningens vedtægter skal der udarbejdes en plejeplan, som skal sikre plejen af de ubebyggede fællesarealer.
- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealerne, d.v.s. de nære friarealer inden for delområderne II og III samt den del af delområde I som ligger mellem boligparceller, når disse udgør en selvstændig matrikulær ejendom.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at optage grundejerforhold fra tilstødende områder, eller lade sig indføre i eksisterende grundejerforening.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje, stier samt beplantning jf. §§ 8.3 og 8.4 har fundet sted.

Hvis byggeriet opdeles gælder det for det enkelte byggeafsnit.

Såfremt anlæg af beplantningsbælter ikke er hensigtsmæssigt mht. vejrforhold, vækstsæson mv. kan det afskærmende plantebælte etableres senest ved førstkommande plantesæson efter ibrugtagning af bebyggelse.

- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutninger i henhold til lokalplanens §§ 10.2 - 10.3 har fundet sted.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 13.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 13.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i planloven eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke. Se herom i planlovens § 19.
- 13.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 13.7 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 13.8 I henhold til planlovens § 49 når det i en lokalplan er bestemt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

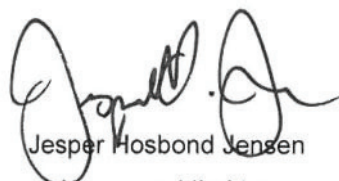
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 27. januar 2016. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra d.12. april 2016 til d. 7. juni 2016.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 27. januar 2016.



Claus Wistoft
Borgmester



Jesper Hosbond Jensen
Kommunaldirektør

