



LOKALPLAN NR. 100 og KOMMUNEPLANTILLÆG NR. B201
(fra tidligere Midtdjurs Kommune)

for boligområdet

SØNDERSKOVBAKKEN II i Nimtofte

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

Planafdelingen

Hovedpostadresse:

Hovedgaden 77

8410 Rønde

Tlf. 87 53 50 00

www.syddjurs.dk

syddjurs@syddjurs.dk

Planafdelingen er

lokaliseret i admini-

strationsbygningen i

Ebeltoft på

Lundbergsvej 2

Kontaktpersoner i

Syddjurs Kommune:

Planlægningschef

Mika Leth Pedersen

Planlægger

Thomas D. Secher

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk

eller på

www.plansystem.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Planafdelingen i

samarbejde med

Plankonsulenterne

Lindgaard

Porskærvej 40

8420 Knebel

tlf.: 86 35 17 76

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og

topografiske kort: KMS

© TK-kort: Kortcenter.dk

© Ortofotos: COWI

Det danske plansystem

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

En lokalplan er bindende for borgerne, idet den tinglyses på de omfattede ejendomme. En lokalplan kan ikke pålægge handlepligt til at udføre et anlæg, der er indeholdt i planen. Eksisterende lovlige forhold må fortsættes om hidtil. En lokalplan rammerne for den fremtidige anvendelse, og er bindende for ny etablering og ændringer, der foretages inden for området.

Hvad er en lokalplan

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

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

Omet projekter "større" beror på en vur-

dering af projektets omfang og karakter i forhold til omgivelserne. Lokalplaner kan også udarbejdes i andre tilfælde.

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

Borgernes indflydelse

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

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

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

Lokalplanområdet set fra vestlig landskabsslugt med Eskebakken til venstre og Sønderskovbakken til højre



INDHOLD

Indledning

Lokalplanens baggrund	4
Tekstens opbygning	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed	5

Redegørelse

Nimtofte by	6
Lokalplanområdet	6
Lokalplanens indhold	7
Illustrationsplan	10
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Teknisk forsyning	14
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	16
§ 2	Lokalplanens område, opdeling og zonestatus	16
§ 3	Områdets anvendelse	16
§ 4	Udstykninger	17
§ 5	Veje, stier og parkering	18
§ 6	Ledningsanlæg, antenner og belysning	18
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 9	Ubebyggede arealer	21
§ 10	Forudsætninger for ibrugtagning af nybebyggelse	21
§ 11	Servitutter	21
§ 12	Grundejerforening	21
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger	22
§ 14	Vedtagelsespåtegninger	23
§ 15	Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring	23

Kortbilag

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning	24
Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser	25

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillæg	26
-------------------	----

INDLEDNING

Lokalplanens baggrund

Der er ikke flere byggegrunde tilbage i udstykningsområderne, Eskebakken og Sønderskovbakken, i Nimtofte.

Områderne blev planlagt og udstykket omkring 1980 og nu her ca. 25 år senere er det sidste grundede ved at blive bebygget. Som noget af det sidste har Randersegnens Boligforening opført 8 almene boliger.

På den baggrund har Midtdjurs Kommunalbestyrelse ønsket at igangsætte et planlægningsarbejde, så der igen tilvejebringes byggemuligheder i Nimtofte.

Ønsket er, der ligesom det blev aktualiseret af den forestående realisering af stort golf- og ferieprojekt lige øst for Nimtofte, Lübker Golf Resort. Der er tale om et projekt på 171 ha stort naturskønt område med ca. 350 fritidsboliger til knytning til en 27-hullers golfbane. Projektet vil i de kommende år uden for alt tvivl forstærke efterspørgslen efter helårsbosætning i Nimtofte, både fra golfspillere og fra projektets 60 ansatte.

Der har været opgaven i nærværende plan at forene natur- og landskabshensyn med bosætningsønsker, og sikre, at beboerne i det nye boligområde kan komme ud i nærområdernes natur. Trenden går for mange familier i retning af, at deres moderne boligs skal ligge i landskabet og naturen.

Der blev i juni 2006 udarbejdet en bebyggelsesplan, som har dannet baggrund for udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

1. Redegørelse, side 6 – 15

I dette hovedafsnit omtales forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives hvordan boligområdet er tænkt at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Der bringes en illustration, som viser en af de måder området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanens set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Det gennemgås hvilke tilladelser fra andre myndigheder end kommunen, der er nødvendige for at realisere lokalplanen.

2. Lokalplanens bestemmelser, side 16 – 24

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel tekstentil de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

Kommuneplantillæg

Da lokalplanens indhold er ændret i forhold til den gældende kommuneplans rammer, findes bagest i nærværende hæfte et kommuneplantillæg med ændrede rammebestemmelser og tilhørende kort.

Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed

Det nye bebyggelsesområde ligger umiddelbart nede for det nu udbyggede parcelhusområde Sønderskovbakken, der således udgør grænsen mod nord. Mod vest grænser området op til parcelhusområdet Eskebakken. Syd- og vestgrænsen udgøres af et bredt beplantningsbælte, som er etableret i midten af 1970'erne. Det østlige bælte ligger på en skråning, som ender nede ved landevejen, Sønderskovvej.

Det samlede areal, incl. beplantningsbæltet, er på ca. 6,5 ha. Bæltet alene beslaglægger et areal på ca. 2,0 ha, d.v.s. satselvebebyggelsesarealet er på ca. 4,5 ha.

Langt størstedelen af lokalplanområdet udgøres af del af matr.nr. 5 a Nimtofte By, Nimtofte, som er privatejet og indgår i en landbrugs-ejendom. Dertil kommer en mindre del af matr.nr. 5 bu, Nimtofte By, Nimtofte som indgår i adgangsvejen til området.

Området er landzone, men overføres med lokalplanens godkendelse til byzone.



Områdets beliggenhed i Nimtofte

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Nimtofte by

Bebyggelsen kommer til at udgøre en del af Nimtofte, der er en by med ca. 700 indbyggere. Bydannelsen er gammel. Dets esalene af navnet med endelsen „tofte“, som er et udtryk fra vikingetiden for „hegnet agerjord“.

Tværs igennem byen løber Nimtofte Å med den opdæmmede Mølledam i byens hjerte. Vandets kaberets ærligt attraktivt miljø i byen.

Nimtofte er velforsynet med både offentlig og privat service. Folkeskolen, Bauneskolen, rummer frabørnehavet til og med 6. klasse. Skolen har tilknyttet en skolefritidsordning og en klubordning for de lidt større børn. Desuden findes børnehaver. Institutionerne og idrætsanlægget ligger i gå-afstand i dens samme ende af byen som den kommende bebyggelse. Det samme gør golfanlægget.

I byen findes en dagligvarebutik og enkelte udvalgsvareforretninger. Der er apotek, læge, bank og hotel. Der er som oftest på landet mange foreninger med en særlig aktivitet i Nimtofte. Håndværker-, Handels- og Borgerforening, spidsen, som blandt meget andet sørger for opdateret information om byen.

Fra Nimtofte kan nå set meget stort arbejds-kraft-område inden for overkommelig tid. Til Grenå er der 15 km og til Sønderborg ca. 40 km. Århus Lufthavn i Tirstrup kan nå på ca. 20 minutter.

Lokalplanområdet

Der er tale om et sjældent attraktivt sted til boligudbygning.

Bebyggelsesarealet er et landskabsrum dannet af en bred bevoksning. To markante landskabsslugter skyder sig ind i området fra syd. Det er tilsammen med en lille forhøjning på arealet giver et meget karakterfuldt, sydvesttæt terræn med såvel nærudsigt til slugterne med bevoksningsbæltet tæt på, som til de høje, flotteløvs kobryn på skrænterne på både den ene og den anden side af Nimtofte Å-dal.

Bevoksningsbæltet, der delvis omkranser bebyggelsesarealet, er 30–50 meter bredt. Det er meget smukt med en blanding af løvtræer som bøg, eg, birk, syrener, hylde m.fl. og af nåletræer. Da træerne, som er op til måske 10 meter høje, er placeret ned over en skrænt, synes de mindre set fra bebyggelsesområdet – af størrelsesordenen 5 meter. Bæltet betyder en beskyttende virkning ind i bebyggelsesarealet tæt på „trægrænsen“, især mod syd, men giver samtidig læ for bebyggelserne.

Bebyggelsesarealet udnyttes for størstedelen i skrivende stund til kornavl. Mod bevoksningsbæltet mod syd holdes en bræmme af dyrkningsfri.

Fra arealet synes der at være mulighed for trampesti-adgang til de smukke arealer ved Nimtofte Å.



Landskabskendetegn

Lokalplanens indhold

Det målet at tilskynde opførelse af en eksklusiv bebyggelse med tæt visuel og funktionel kontakt til natur og landskab.

Hovedgrebet består i at lade adgangsvejen til en familiehusene følge en højdekurve, således at den så at sige kommer til at ligge på en terrænkant med åbning ned mod landskabsslugterne. Adgangsvejens forløb indebærer en naturlig fartdæmpning. Desuden medfører placeringen langs højdekurverne en minimering af jordarbejde i forbindelse med vejens anlæggelse.

Bebyggelsen

Neden for vejen tillades opførelse af villaer i 1 etage med lav taghældning. Disse villaer kommer alle til at ligge særdeles attraktivt med adgang og udsyn til landskabsslugter og bevoksning. Der er ikke byggefelter eller udformnings- og materialekrav til disse villaer. Udelukkende en bestemmelse af hensyn til de bagvedboendes udsyn om max. højde til tagryg på 5,5 meter fra indlagt niveau plan. I området kan således opføres meget forskelligartede, lave huse.

I "anden række" nord for adgangsvejen åbnes mulighed for udsigtsvillaer i op til 2 etager. Her er der heller ingen krav til materialevalg. Derimod sikrer byggefelter, at den bagvedliggende "punktus-bebyggelse" også kan få gavn af den smukke udsigt. Byggefelterne er så smalle, at husene kommer til at vende gavlen - i måske 2 etager - mod syd/landskabsslugterne. Højden kan være op til 8 meter.

På kortbilag 2 er vist byggefelterne på 14 x 22 meter for de højest beliggende grunde. Garager skal opføres inden for byggefeltet.

Dets skal undgås, at derved opførelsen af parcelhusene på skråningen byggeset på et niveau af jordopiden lavede. Derfor gives mulighed for opførelse af huse med et dobbelt højt rum i den sydvendte gavlen.



Kig fra udbygningsområdet ned gennem den store, vestlige landskabsslugt

hustype, som tilpasser sig dets krånende terræn. Hustypen gør det tillige med oplagt at påbygge en terrasse i første sals højde.

Den tredie bebyggelse er planlagt som en samlet bebyggelse på en stor parcel i form af 6 punkthuse med hver 2 boliger. For at give et markant udtryk skal disse huse opføres i 2 fulde etager.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelsen på storparcellen skal opføres efter en samlet plan, så delområdet fremtræder harmonisk med den fælles arkitektur. Tag og facader inden for storparcellen skal udføres i ensartede materialer.

Der er endvidere fastlagt et byggefelt på den store parcel, som sikrer at bebyggelsen opføres i princippet som vist på illustrationsplanen side 10.

Organisatorisk kan de have form af ejerboliger eller andelsboliger. Ved udbudet af storparcellen er det vigtigt at sikre sig muligheden for at vælge det bedste arkitektoniske og funktionelle projekt.

Planen rummer således 12 boliger i punkthusbebyggelsen og 22 parcelhusgrunde på mellem 800 m² og ca. 1.400 m². Mange haren størrelse på godt 1.000 m².

Udforden store, vestligeslugter der friudsynned mod et stort, fladt landbrugsareal. Et tilsvarende udsyn bør tilvejebringes udforden mindre østligeslugt ved at den storgruppenåletræer udfør bebyggelsen fældes. Her er bebyggelsen trukket lidt tilbage for at give plads til attraktivt fællesareal med udsigtspunkt, bålplads og bænke, og for at undgå skyggevirkning ind i des yd vendt e have. Afsammen årsager adgangsvejen mod øst lagt ud i skovbryn, så der bliver afstand til grundene - med færre skyggegener til følge.



Et bøgpur adskiller vej og stiareal



Eksempel på lav parklampe langs boligvej

Bebyggelsesplanerne udformes sådan, at det nuværende trekantede friareal ved Eskebakken kommer til hænge naturligt sammen med den friholdte, østlige landskabslugt. Endvidere føres fra det landskabstræk en grøn kil med en sti op igennem den nye bebyggelse. Der er udlagt areal til en række andre stier, både internt og med forbindelse til sti til skolen og byen.

Veje og stier

Tankegangen i bebyggelsesplanerne, at den harmoniske helhed i områdets kaber af grønnesammenbindende træk og af udstyrsom vejlamper m.v. Til gengæld er der ikke mange bindinger på husenes udformning.

Der er således lagt vægt på at udforme en eksklusiv vej med et grønt præg.

Vejprofilen består af en 5 meter bred kørebane med en 1,80 meter bred zone nord for vejen. Zonen beplanter med ca. 80 cm højt bøgpur, der på mindre strækninger afbrydes af parkeringslommer og indkørsler til villaerne.

Uden for zonen anlægges der en 1,5 meter bred gangsti, belagt med grus og der uden for en 50 cm græs rabat med pladstil til lav parklamper. I modsat side udlægges en 1 meter græs rabat også med parklamper, og med pladstil til forsyningsledninger. De forskellige færdighedsarealer adskilles af skråt stillede brosten.

Udlægget til adgangsvej bliver i alt på ca. 10 meter.

Lokalplanen bestemmer endvidere, at der om grundens skæle table res ens hække af bøg.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

Illustrationsplan 1:2.000 (01.09.2006)



Illustrationsplan

Illustrationsplanen (side 10) viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Regionplan

Daderertale om et rammeområde i gældende kommuneplan, er udbygningen af området også i overensstemmelse med gældende regionplan 2005 for Århus Amt.

Kommuneplan

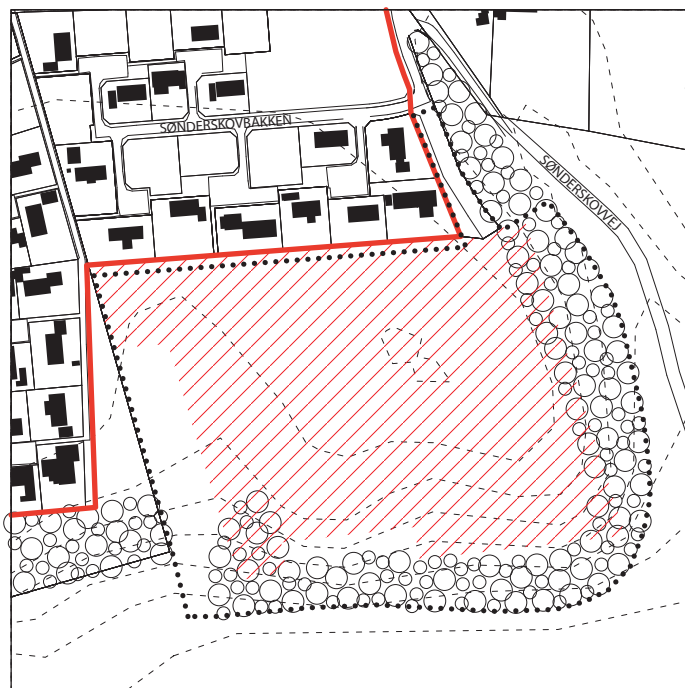
Lokalplanområdet med ubetydelige justeringer sammenfaldende med rammeområde B201 i gældende kommuneplan 1997-2009 for Midtdjurs Kommune.

Anvendelsen af området er her fastlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 30%. Ved tæt-lav bebyggelse må procenten for den enkelte parcel ikke overstige 35%. Der må ifølge kommuneplanen højst bygges i 1½ etage. Højden af åben-lav bebyggelse må ikke være over 7,5 meter og tæt-lav bebyggelse må ikke være højere end 8 meter.

Realisering af lokalplanen fordrer derfor udarbejdelse af et led sagsen- de kommuneplan til læg med ændring af max. etageantal til 2 etager og ændring af max. bygningshøjder.

Dette kommuneplantillæg findes bagest side 26 - 28.



-  Planlagt overført til byzone ifølge kommuneplan 1997-2009 for Midtdjurs Kommune
-  Byzone

Lokalplan

Fornabo områderne, Sønderskovbakken og Eskebakken, gælder lokalplan nr. 5, vedtaget den 20. december 1979. Grænsen for denne lokalplan er fastlagt ca. 5-7 meter inde på matr. nr. 5 a Nimtofte By, Nimtofte.

Nærværende lokalplans grænse ligger tilsvarende 5-7 meter inde på matr. nr. 5 a, Nimtofte By, Nimtofte i den nordlige grænse.

Særlige drikkevandsinteresser

I henhold til gældende regionplaner og lokalplanområdet omfatter afrensningslinje 3.5: Generel grundvandsbeskyttelse. Arealet er i sin helhed betegnet som et område med særlige drikkevandsinteresser.

I samme regionplaner områderne er udlagt til byudvikling, og der meder taget principiel stilling til at drikkevandsinteresserne ikke er til hinder for almindelig byudvikling på dette sted.

Der tinglyses en deklaration på alle ejendomme i lokalplanområdet om at der ikke må anvendes kemiske ukrudtsbekæmpelsesmidler eller andre sprøjtegifte.

NaturbeskyttelseNaturbeskyttelseslovens § 17: Skovbyggelinie

Den vestlige del af udbygningsområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinien), i henhold til hvilken der ikke må placeres bebyggelse inden for 300 meter fra det skovbryn der afkaster linien. I nærværende tilfælde afkaster skovbyggelinien af



Skovbyggelinie

Muligt naturområde - 2. prioritet

skoven vest for Nimtofte Å.

Det er praksis, at skovbyggen inden for lokalplanområdet ophæves af Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med planlægning af området.

Ved fremlæggelse af lokalplanforslaget søges herom.

Muligt naturområde af 2. prioritet

De 2 landskabsslugter, der skyder sig op i området fra syd, er i Århus Amts Naturkvalitetsplan og dermed i Regionplan 2005 klassificeret som mulige naturområder, der er tillagt 2. prioritet. Det betyder, at der er arealer, hvor der kan udvikles karakteristisk og værdifuld natur, som vil kunne danne forbindelse til andre naturarealer.

Ved placering af bebyggelse er disse mulige naturarealer friholdt.

Bevoksningsdeklaration

Der skal gøres opmærksom på, at der for bevoksningen, som omkranser bebyggelsesarealet, gælder en deklaration fra 12.12.1977.

Ifølge den nemå bevoksningens nåletræer først skoves efter 30 års vækst, d.v.s. i 2007, og løvtræerne først efter 50 års vækst, med mindre der indhentes dispensation fra Fredningsplanudvalget for Århus Amt, nu Århus Amts Natur- og Miljøkontor.

Der næres intet ønske om at bevoksningen fjernes, men bebyggelsen og bevoksningens kvalitet vil højnes, så fremt nåletræerne skoves – især ud for den østlige slugt – og så fremt dertyndes i løvtræerne.

Denne hensigt betyder at deklarationen må ophæves i sin udformning fra 1977, men der gøres opmærksom på at det med en bestemmelse i lokalplanen sikrer at den alt overvejende del af bevoksningen skal bevares.

Arkæologiske forhold

Lokalplanforslaget tilsendes Djurslands Museum, Grenaa med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Støjforhold

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning om støj skal det tilstræbes, at arealer ud-

Lokalplanområdet sydgrænser med den østlige landskabsslugt og det omkransende beplantningsbælte.



lægtil boligområder indrettet således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 55 dB(A).

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af trafikerede veje, og det vurderes således, at støjbelastningen ligger under 55 dB(A).

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

Miljøscreening

Midtdjurs Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Lokalplanområdet ligger lige op til Nimtofte by med folkeskole, børneinstitution og anden offentlig og privat service. Der er således tale om en minimering af ressourceforbruget ved de kommende beboeres anvendelse af disse funktioner.

Grundvandet er beskyttet mod forurening.

Det er konkluderet, at etablering af boligområdet ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvor det hedder: "Hvis planer . . . fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalplan . . . skal der kungennemføres en miljøvurdering, hvis det må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokalplan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.

Teknisk forsyning

Spildevand

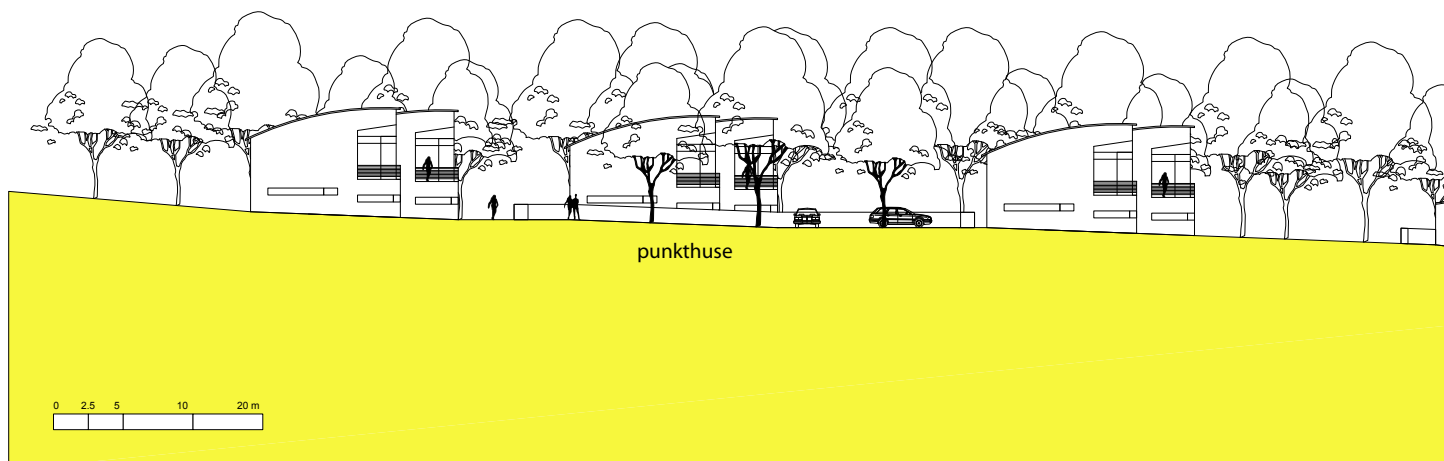
Midtdjurs Kommune har fremlagt et forslag til nyspildevandsplan til offentlig høring efteråret 2006. Efter denne plan ledes husspildevandet fra området til offentlig kloak. Tagvand tillades nedslivet på den enkelte grund og vejvand ledes til nærmeste vandløb.

Vand

Drikkevandsforsyning sker fra Nimtofte Vandværk, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde.

Varme

Der foregår i skrivende stund overvejelser om varmeforsyning i



Nimtofte-området. Afhængig af udfaldet af disse overvejelser kan der blive pålagt tilslutningspligt til et kollektivt varmforsyningsanlæg.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Museumsloven

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

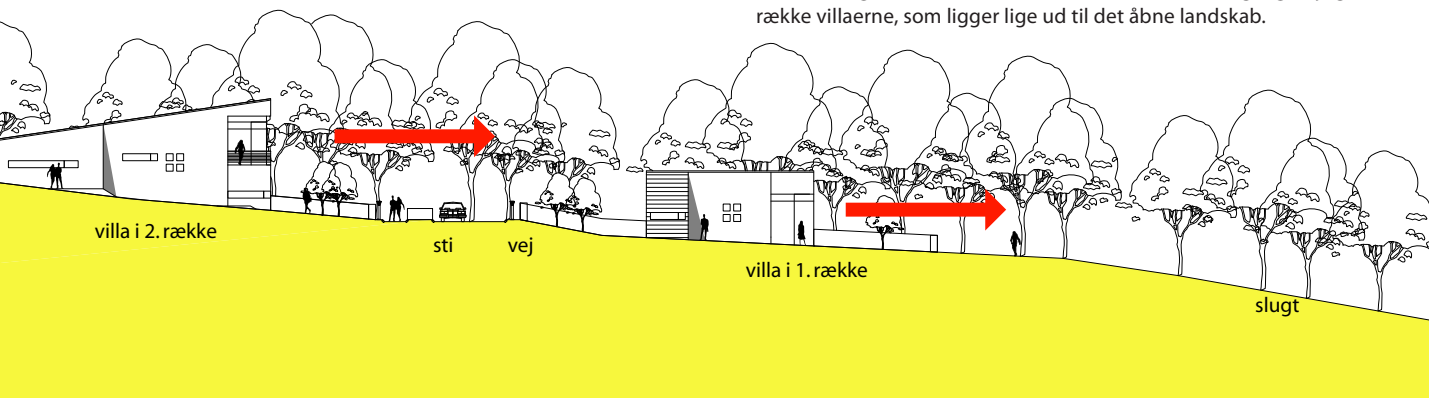
Jordforurening

Såfremt der fastslås jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreativt område m.v. for indendørs foreligger tilladelse fra Århus Amt efter Lov om Jordforurening.

Tegningen viser højdeforholdene i et snit, som starter ved punkthusene og slutter ved den store landskabsslugt. Snittet er lagt i retning nordøst-sydvest og synsretningen er mod sydøst.

Til venstre ses punkthusene i 2. etager med udsigten fra 1. sal mellem de høje villaer foran. Fra disse terræntilpassede villaer i anden række kan der fra øverste etage kigges hen over de lave villaer i første række.

Imellem 2. og 1. række villaerne ses den 10 meter brede adgangsvej og derefter 1. række villaerne, som ligger lige ud til det åbne landskab.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

lokalplan nr. 100 for boligområdet Sønderskovbakken II i Nimtofte

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen skal sikre
- at et særligt attraktivt område i Nimtofte kan anvendes til boligbebyggelse,
 - at der bliver udsigt fra så mange af boligernes som muligt,
 - at det smukke landskab iagttages ved boligområdets udformning,
 - at der tilvejebringes et alsidigt udbud af boligtyper, åben-lav såvel som tæt-lav bebyggelse,
 - at beboerne får umiddelbar adgang til opholds- og legearealer,
 - at der fra bebyggelsen er gang- og cykelstier til byens servicetilbud og ud i naturen.

§ 2 Lokalplanens område, opdeling og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1), og udgør en del af matr. nr. 5 a og en del af matr. nr. 5 bu, begge Nimtofte By, Nimtofte samt alle parceller, der efter den 1. september 2006 udstykkes fra disse arealer.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2)
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Midtdjurs kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I
Område I må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel.
- 3.2 Delområde II

Område II må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel.

Delområde III

- 3.3 Området må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav bebyggelsesamt tileventuelt fælleshus og fælles friareal.

Delområde IV

- 3.4 Området må kun anvendes til fælles arealer for lokalplanområdets beboere. En række stier forløber indeholdt i dette område.

Fællesbestemmelse

- 3.5 Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der beboder den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter kommuneskøndrives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

Fællesbestemmelse

- 3.6 Parkering af lastbiler på hængsvogne og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg), samt oplagring eller opbevaring af større fritidsbåde og uindregistrerede køretøjer, herunder uindregistrerede campingvogne, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

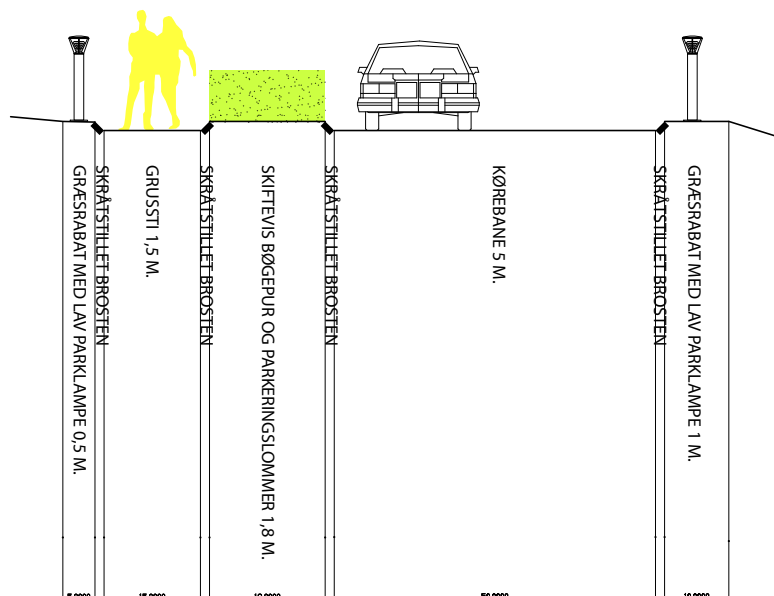
§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning inden for delområde I og II må kun foretages som angivet på lokalplankortet (kort nr. 2)

- 4.2 Realiseringen af bebyggelsen i delområde III sker på en storparcel. Såfremt bebyggelsen i delområdet opføres i etaper skal der opføres mindst 6 boliger ad gangen.

Ved eventuel udstykning af de tæt-lave boliger skal grundstørrelsen være minimum 150 m².

- 4.3 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområde IV.



§ 5 Veje, stier og parkering

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra vejen Sønderskovbakken (jfr. kort nr. 2)
- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2) og veje og stier anlægges som vist på ovenstående vejprofil:

Vej A (adgangsvej) i en bredde på 10,0 m
 Grusstier anlægges i en bredde på 1,5 m
 (udlæg min. 3 m.)

- 5.3 Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom med en max. bredde på 6 meter.
- 5.4 Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcelhusgrund (Delområde I og II)
- 5.5 Der skal minimum udlægges 1,5 parkeringsplads for hver tæt-lav bolig.
- 5.6 Kørebanen udføres i asfalt, parkeringsbåndet i græsarmering og stier udføres med grusbelægning. Skråstillede brostenskanter adskiller kørebanen fra øvrige trafikarealer.

§ 6 Ledningsanlæg, antenner og belysning

- 6.1 Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Individuelle antenner og paraboler skal anbringes på

jorden eller monteres på hovedbygningen på ejendommen. Ingen del af antennen eller parabolen må være højere end hovedbygningen.

- 6.3 I græsribben i yderkanten af boligvejen opstilles med ca. 8 meters afstand ca. 1 meter høje parklamper. Armaturtypen skal være den samme i hele lokalplanområdet.

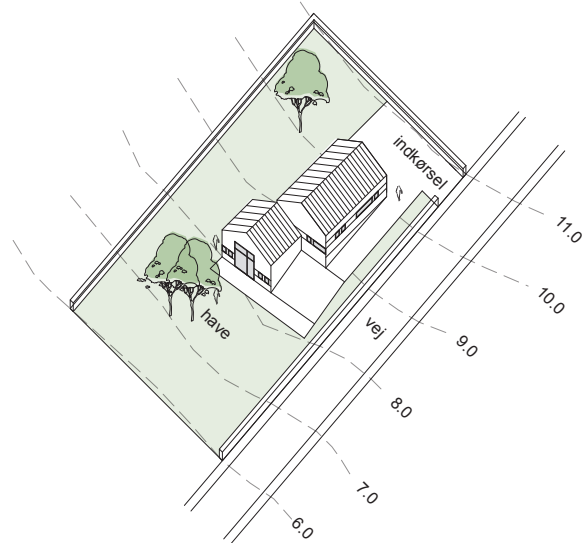
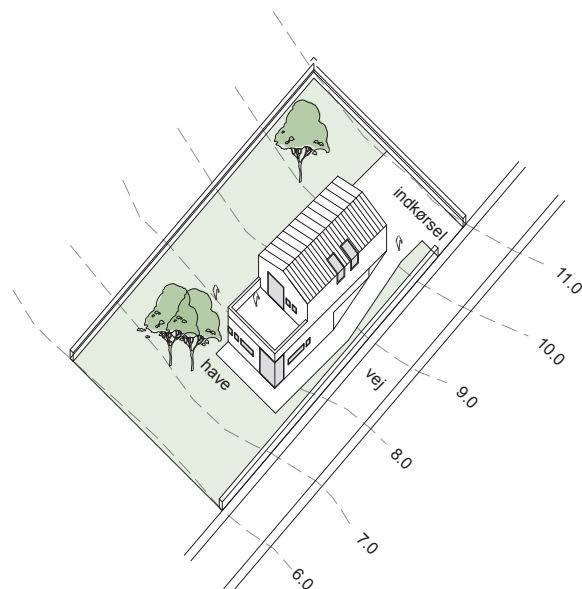
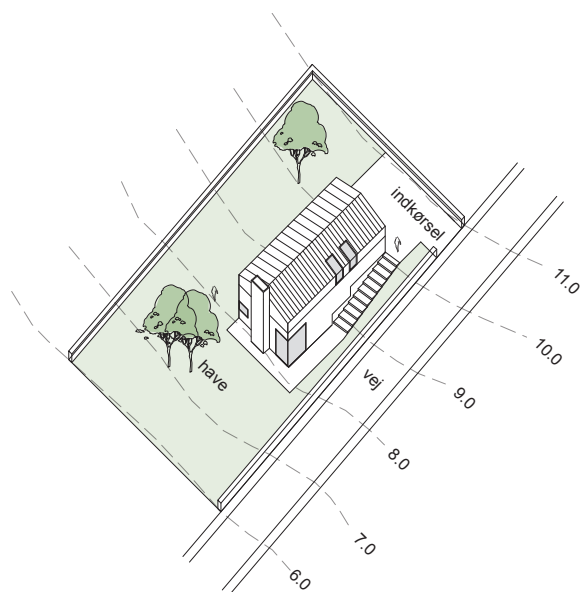
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2 Beboelsesbygninger incl. terrasser, garager/carporte og udhuse/brændeskure skal placeres inden for de på lokalplankortet (kort nr. 2) udlagte byggefelter på 14 x 22 meter.
- 7.3 Terrænforskel skal optages i bygningens længderetning, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager inden laveste ende af byggefeltet.
- 7.4 Kommunen fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn. Der udarbejdes kort med niveauplan-koter for de enkelte byggefelter. De maksimale bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan.
- 7.5 Intet punkt på en beboelsesbygningens tagflade må have en højde, der overstiger 8,0 meter.
- 7.6 Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter. Den samlede højde må ikke overstige 4 meter.

Delområde II

- 7.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.8 Terrænforskel skal optages i bygningens længderetning, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med 2 etager inden laveste ende af byggefeltet.
- 7.9 Kommunen fastlægger niveauplan (= 0,1 meter under færdigt stuegulv) i forhold til eksisterende terræn. Der udarbejdes kort med niveauplan-koter for de enkelte byggefelter. De maksimale bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan.
- 7.10 Intet punkt på en beboelsesbygningens tagflade må have en højde, der overstiger 5,5 meter.



Terræntilpassede hustyper

- 7.11 Facadehøjden på garager, carporte og udhuse, der ikke er integreret i beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 meter. Den samlede højde må ikke overstige 4 meter.

Delområde III

- 7.12 Udstykningen, husenes placering, udformning og udseende skal ske efter en samlet plan for storparcellen. Planen skal godkendes af Midtdjurs Kommune.
- 7.13 Bebyggelsen skal placeres i princippet som vist i illustrationsplanen side 10, d.v.s omkring et centralt fri- og parkeringsareal og forskudt af hensyn til udsigten fra den enkelte bolig. Bebyggelserne skal placeres inden for det på lokalplankortet (kort nr. 2) angivne byggefelt.
- 7.14 Bebyggelsesprocenten for storparcellen må ikke overstige 35. Hvis området udstykkes i mindre grunde jvfr. § 4.2 kan andel af det fælles friareal inden for delområdets byggefelt medregnes efter bestemmelserne i bygningsreglementet ved beregning af bebyggelsesprocent.
- 7.15 Bebyggelsen skal opføres i 2 etage med en max. højde på 8,5 meter. Et eventuelt fælleshus kan opføres i 1 etage.
- 7.16 Ved placering af bebyggelsen internt på storparcellen kan der ses bort fra bygningsreglementets og småhusreglementets bestemmelser om højder og afstande, både hvad angår boligerne indbyrdes og i forhold til veje og friarealer.
- 7.17 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Kommunen skal have en terrænreguleringsplan til godkendelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I og II

- 8.1 Såfremt beboelsesbygninger opføres i træ, skal de gives en bygningsudformning og et udseende, som er i overensstemmelse med dansk byggetradition.
- 8.2 Der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Delområde III

- 8.3 Materialevalget, der skal være det samme for alle huse i delområdet, skal fremgå af en samlet plan, som skal godkendes af Midtdjurs Kommune.

Fællesbestemmelse

- 8.4 Skiltning og reklamering inden for lokalplanens område må kun finde sted med Midtdjurs Kommunes tilladelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og der må ikke henstilles genstande, henlægges affald og lignende.
- 9.2 Kommunalbestyrelsen skal have en samlet plan for indretning af fællesarealerne (delområde IV) , herunder placering af legeredskaber m.v. til godkendelse.
- 9.3 Langs boligvejen etableres en 80 cm høj, bred hæk af bøgepur.
- 9.4 Af hensyn til udsigten må ingen beplantning i haverne i delområderne I og II have en højde på mere end 3 meter over naturligt terræn.
- 9.5 Hegn mod veje og stier skal udføres som levende hegn af bøg og må maksimalt være 1,8 meter høje. Levende hegn skal placeres minimum 50 cm inde på egen grund.
- 9.6 Hegn i naboskel skal udføres som levende hegn af bøg og må maksimalt være 1,8 meter højt.
- 9.7 Den eksisterende bevoksning i den sydlige og østlige afgrænsning af lokalplanområdet skal bevares som vist på lokalplankortet (kort nr. 2). Der må foretages almindelig vedligeholdelse, herunder udtynding af bevoksningen.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, parkeringspladser og stier er anlagt.

§ 11 Servitutter

- 11.1 Det kan oplyses, at der er tinglyst en deklaration af 12.12. 1977 med bestemmelser for beplantningen i den sydlige og østlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Denne deklaration ophæves med den endelige godkendelse af lokalplanen. (jvfr. side 13)

Der er iøvrigt ikke tinglyst tilstandsservitutter på arealet inden for lokalplanområdet, som kan være i konflikt med planens bestemmelser.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt

forsamtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst halvdelen af grundene er bebygget eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 12.3 Fælles arealer for lokalplanområdets beboere skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 12.4 Grundejerforeningen skal således forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9 nævnte beplantninger. Grundejerforeningen skal administrere reglerne i § 9.4 om beplantningens højde i delområde I og II. Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 12.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens varige retsvirkninger

- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Syddjurs Kommunalbestyrelse og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen - i henhold til planlovens § 18 - kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

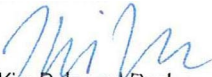
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forholdet ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

§ 14 Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget fremlagt af Midtdjurs Kommunalbestyrelse den 10.10.2006.


Kim Dalgaard Poulsen
borgmester


Poul Møller
kommunaldirektør

I medfør af § 27 i Lov om Planlægning vedtages lokalplan nr. 100 endeligt.

Midtdjurs Kommunalbestyrelse den 14.12.2006


Kim Dalgaard Poulsen
borgmester


Poul Møller
kommunaldirektør

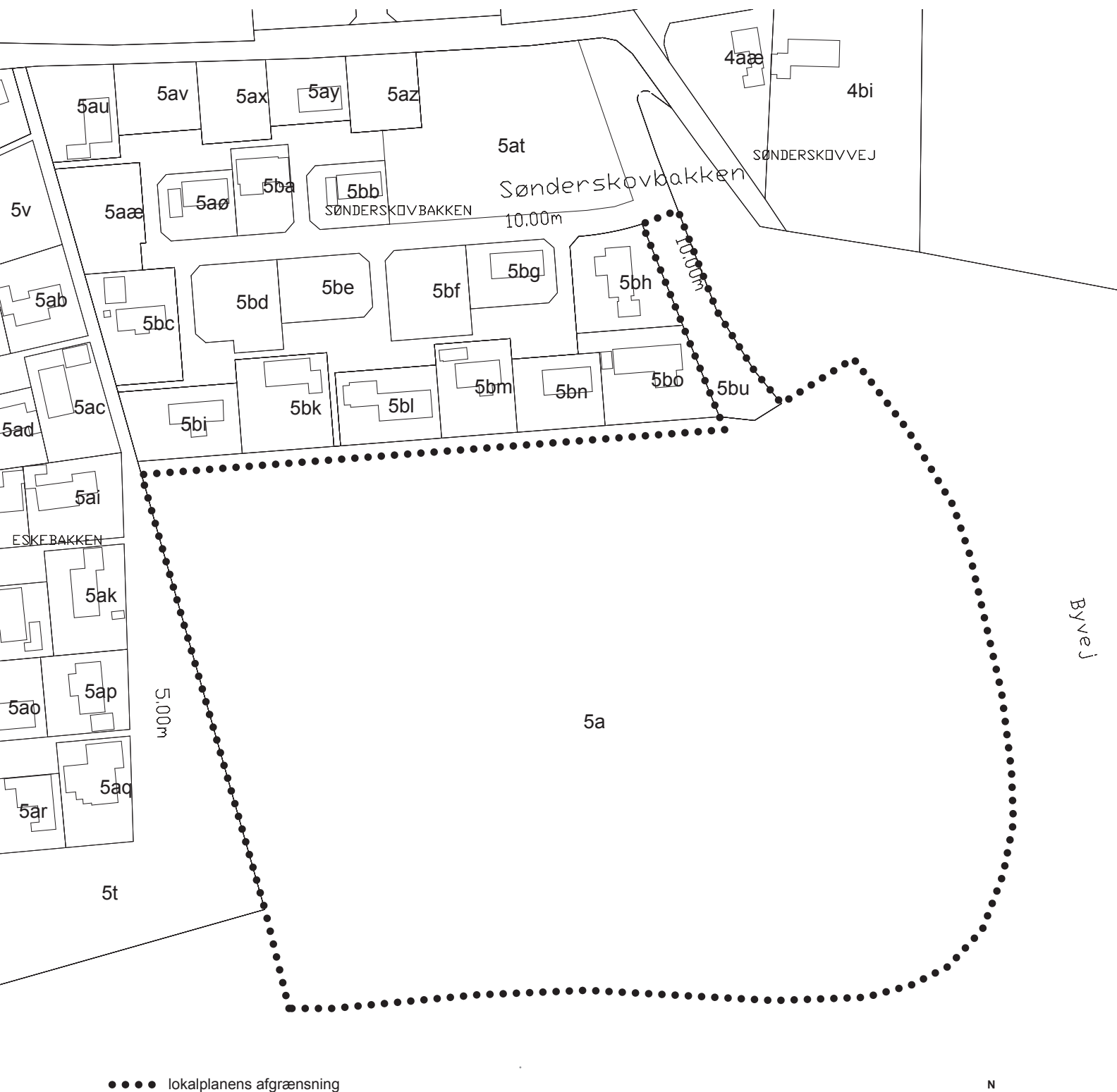
§ 15 Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 03.07. 2007

Lokalplan nr. 100 Syddjurs Kommune begæres tinglyst servitutstiftende på følgende areal:

del af matr. nr. 5 a, Nimtofte By, Nimtofte
del af matr. nr. 5 bu, Nimtofte By, Nimtofte

Kort nr. 1 - Afgrænsning og matrikelkort 1:2.000 (01.09.06)



Kort nr. 2 - Lokalplankort 1:2.000 (01.09.06)



KOMMUNEPLANTILLÆG NR. B201

På grund af ændrede højdebestemmelser og etageantal i bebyggelsen, er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Dette tillæg nr. B201 til kommuneplan 1997-2009 for Midtdjurs Kommune følger nedenfor:

Rammer for lokalplanlægning af Boligområde B201, Området syd for Sønderskovbakken og øst for Eskebakken i Nimtofte

Anvendelse: At områdets anvendelse fastlægges til boligformål med de tilhørende faciliteter og boligorienterede erhvervstyper samt offentlige formål, som kommunalbestyrelsen måtte finde passende under den egentlige lokalplanprocedure.

Bebyggelsesprocent: At bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 30.

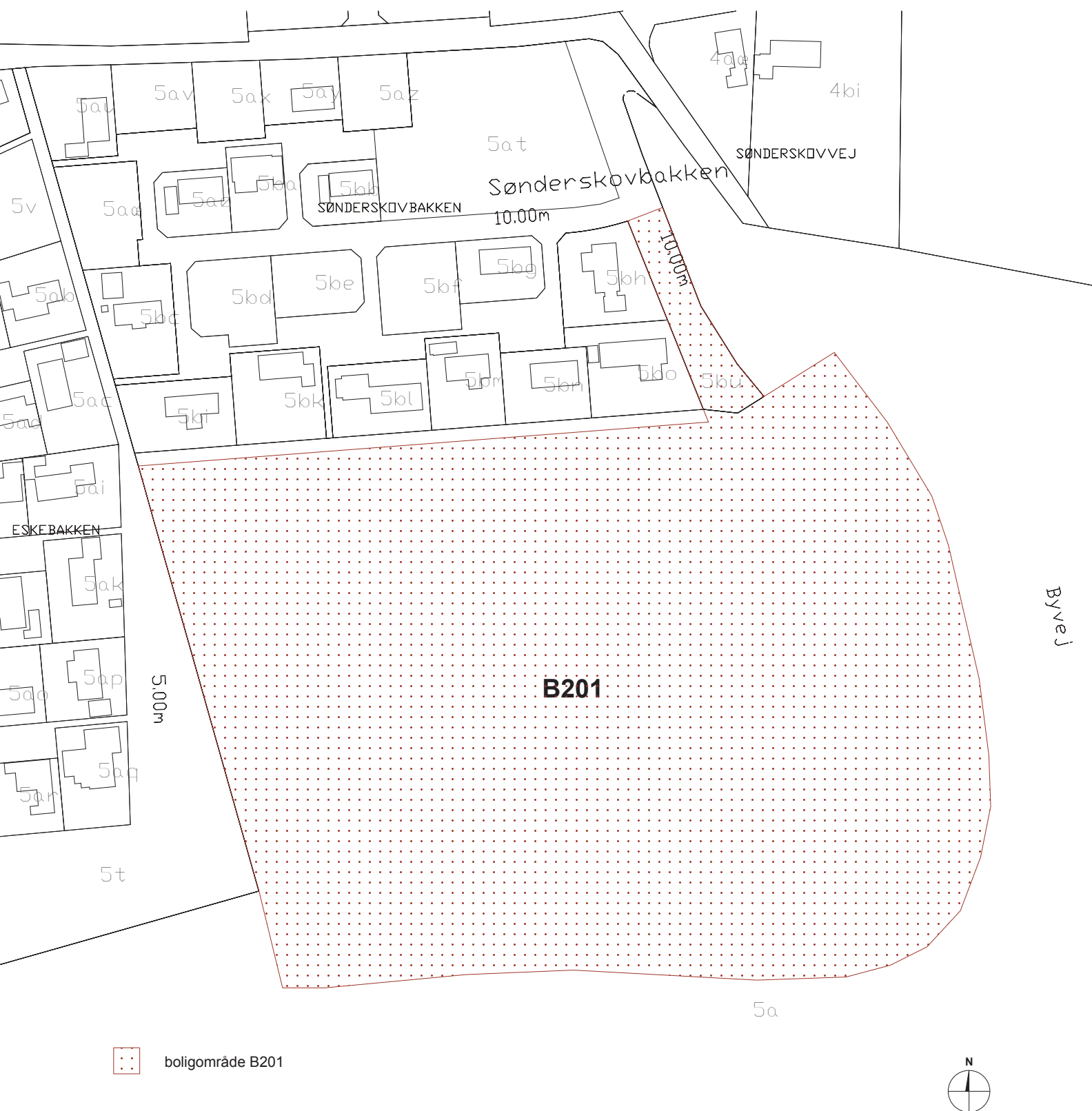
Ved tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte parcel.

Friareal: At der ved åben-lav bebyggelse skal sikres mindst 20 % samlet friareal foruden parkeringspladser.

De nævnte friarealer skal i princippet anlægges, før der kan udstedes ibrugtagningstilladelse.

Bygningshøjde: Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter.

Kort nr. 3 - Kommuneplantillæg 1:2.000 (01.09.06)



Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget fremlagt af Midtdjurs Kommunalbestyrelse den
10.10.2006.



Kim Dalgaard Poulsen
borgmester



Poul Møller
kommunaldirektør

Endeligt vedtaget af Midtdjurs Kommunalbestyrelse den
14.12.2006



Kim Dalgaard Poulsen
borgmester



Poul Møller
kommunaldirektør