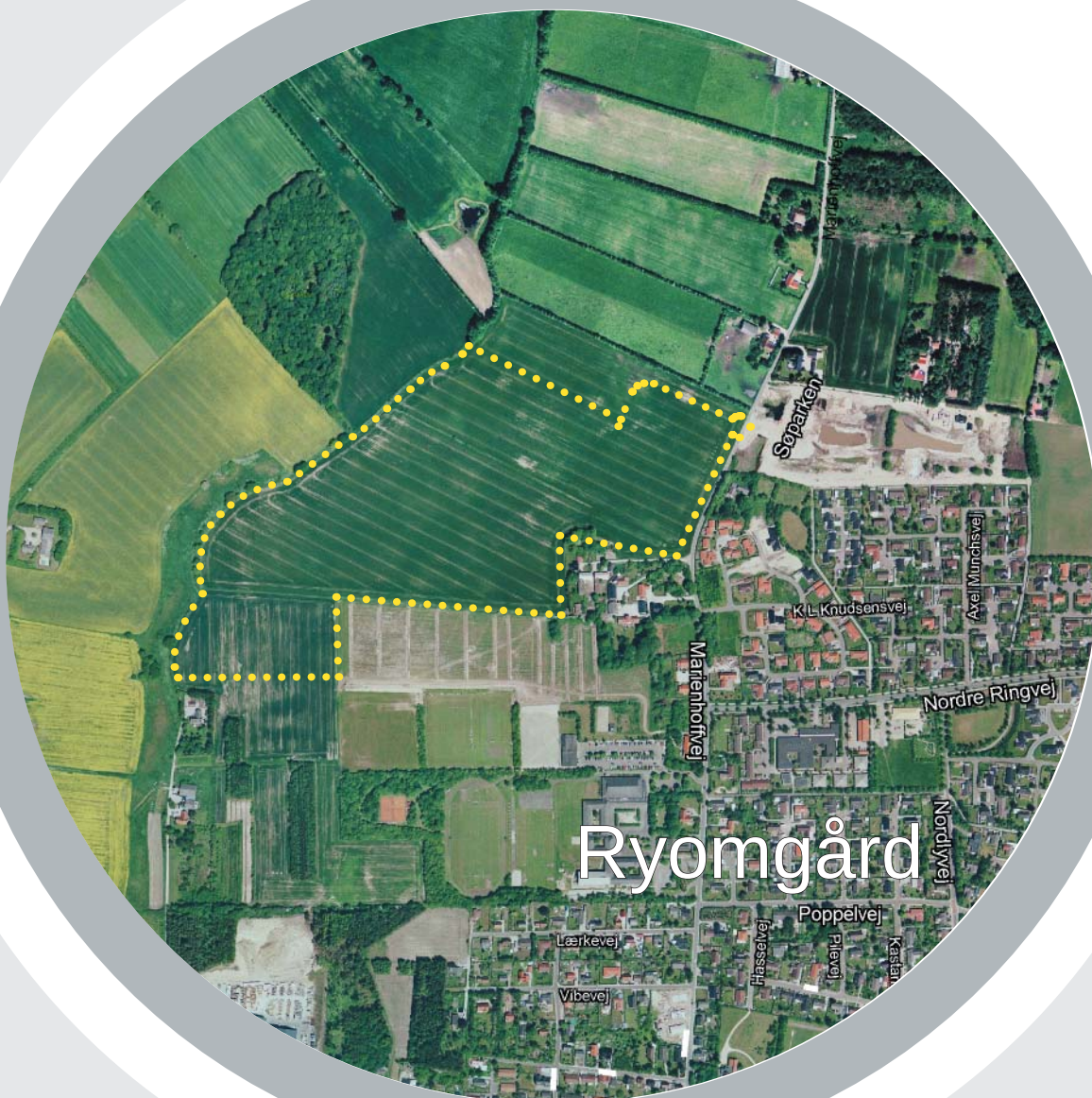




Syddjurs
KOMMUNE



Lokalplan nr. **310**

Boligområde ved P. Vejsgaardsvænget, Ryomgård - etape II

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE
Planafdelingen

Hovedpostadresse:
Hovedgaden 77
8410 Rønne
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
Lotte E. Asving

Denne lokalplan kan
ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
eller på
www.plansystem.dk

Lokalplanen er
udarbejdet af:

Planafdelingen i
samarbejde med
Landinspektørfirmaet
Kjær

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiskekort: 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	1
Lokalplanens område	1
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Regionplan 2005	9
Kommuneplanen	9
Servitutter	10
Miljøvurdering	10
Dige	10
Vandløb	10
Arkæologiske forhold.....	10
Forsyningsforhold.....	11
Varmeplan	11
Spildevand.....	11
Vandforsyning.....	11
Renovation	11
Parabler og antenner.....	11
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	11
Lokalplanens tilvejebringelse	12
LOKALPLANBESTEMMELSER	13
§ 1 Formål	13
§ 2 Område og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning.....	14
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 8 Ubebyggede arealer	18
§ 9 Servitutter	18
§ 10 Tekniske forsyninger m.m.....	18
§ 11 Grundejerforening.....	19
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	20
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegninger	21
KORTBILAG 1	21
KORTBILAG 2	22



Oversigtskort over området i målforhold 1:10.000.



REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et område på ca. 20,4 ha beliggende i den nordvestlige del af Ryomgård.

Området ligger nord for Marienhoffskolen på kanten af det smukke dalstrøg ved Saabydal, og udgør et attraktivt bosætningsområde med Ryomgårds veludbyggede net af institutioner, dagligvarebutikker, foreninger og kulturtilbud. Med en flot landskabelig placering giver området desuden gode fritidsmuligheder, og kan tiltrække børnefamilier fra større byer som Århus og Randers, bl.a. med Grenåbanen som en vigtig faktor.

Området har et samlet terrænfald på ca. 17 meter fra øst til vest, med et kraftigt fald på ca. 10 meter længst mod vest mod Saabydalgrøften. Områdets høje beliggenhed giver samtidig gode kig mod syd udover Ryom ådal syd for Ryomgård.

Områderne mod nord og vest anvendes idag til landbrugsområder, og grænser mod øst op mod eksisterende boligbebyggelse ved Marienhoffvej. Mod sydøst grænser området op til åben-lav boligbebyggelse, der udgør 1. etape af udbygningen af P. Vejsgaardsvænget omfattet af Lokalplan nr. 97. Mod syd ligger Marienhoffskolen og idrætshal.

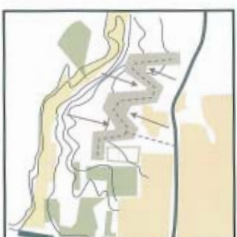
Lokalplanområdet er i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.



Billeder fra området. På modstående side området set fra vest. På denne side fra venstre set fra det nuværende byskilt ved den nordvestlige indkørsel til Ryomgård og et tidligt stadie af det nu næsten udbyggede område indenfor Lokalplan nr. 97.



Området som helhed lægger op til to forskellige bebyggelsestyper, med det flade og mere åbne terræn mod nord, og det mere kuperede og lukkede mod syd.



Landskabet trænger sig på fra vest, byen trænger sig på fra øst.



Principsnit Såby dal. Bunden af dalen fremstår i et vildt og varieret plante- og dyreliv. Længere oppe af skrænterne trænger de omkringliggende markjorde sig på.

Helhedsplan og principper for en nordvestlig byudvikling i Ryomgård udarbejdet af Møller og Grønbørg A/S i forbindelse med projekt om udvikling af helhedsværdier i tidligere Midtdjurs Kommune.



LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af stor efterspørgsel efter attraktive byggegrunde i Ryomgård.

I tidligere Midtdjurs Kommune blev der i 2004-2006 arbejdet med et projekt med titlen "Partnerskab om byudvikling i og omkring de naturlige herlighedsværdier på landet", hvor der som et idéprojekt blev udarbejdet en perspektivskitse af Møller & Grønborg for byudviklingen i Ryomgård. Helhedsplanen, som er vist på modstående side, udlægger et åben-lavt boligområde i den nordligste del af Ryomgård. Helhedsplanen udlægger store grunde med brede vejudlæg, så landskabet fletter sig ind i bebyggelsen og skaber en sammensmeltning af byen og det åbne landskab.

Denne lokalplan udgør etape II i plan nord, og skal sikre en fremtidig mulighed for udbygning af den resterende helhedsplan.

Syddjurs Kommune ønsker at der i planlægningen indarbejdes gennemgående principper om bæredygtighed og sundhed. Med lokalplanen udlægges et delområde til kun at indeholde lavenergiboliger, der skal fungere som eksempelprojekt for kommende boligområder. Der indarbejdes store grønne friarealer og sammenhængende stisystemer i området, der sikrer mulighed for bevægelse og oplevelse af landskabet omkring.

Illustrationsplan - et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.



Målestok ca. 1:4000

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet giver mulighed for at udstykke ca. 68 nye parceller til åben/lave grunde og 2 storparceller, hvor der kan opføres ca. 60 tæt/lave helårsboliger. Storparcellerne kan alternativt anvendes til ca. 17 åben-lave parcelhusgrunde.

Det er lokalplanens formål, at sikre det fremtidige boligområdes tilpasning til det eksisterende terræn, så de naturlige landskabskvaliteter i området bevares. Oplevelsen af landskabet for beboere i området skal sikres, bl.a. med direkte adgang og udsyn til landskabet langs brede vejudlæg og fælles friarealer og et sammenhængende stiforløb, der sikrer muligheden for at færdes i naturen.

Delområder

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder:

Delområde I - II udlægges til åben-lav helårsboligbebyggelse, hvor der fastlægges en bebyggelsesprocent på 25.

Delområde II udlægges til lavenergiboliger indenfor lavenergiklasse 2.

Delområde III udlægges til tæt-lav helårsboligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30, der udformes med et ensartet udtryk og materialevalg for hver storparcel.

Alternativt kan delområde III anvendes til åben-lave parceller med en maksimal bebyggelsesprocent på 25 i overensstemmelse med alternativ udstykningsplan som vist på side 6.

Delområde IV udlægges til overordnet stamvej med allétræer og stier og rundkørsel, der forbinder Marienhoffvej, Søparken og P. Vejsgaardsvænget. Rundkørslen skal fungere som fartdæmpning ved indkørsel til Ryomgård fra nordvest.

Delområde V udlægges til fælles friarealer der skal friholdes for bebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I-II udstykkes med store grundstørrelser på mindst 900 m², der skal styrke områdets landskabelige karakter. For at sikre at nye huse ikke bliver dominerende i landskabet, kan der på grunde over 1400 m² kun opføres et samlet boligareal på maksimalt 350 m².

Der fastlægges byggelinier på 5 m fra skel mod veje, stier og fællesarealer.

Ny bebyggelse må opføres i en maksimal højde på 7, 5 meter, i op til 2 etager inkl. kælder.

Bebyggelsens ydre fremtræden skal holdes inden for jordfarveskalaen, så det samlede udtryk i området, harmonerer med områdets landskabelige karakter.

Delområde II - Lavenergiboliger

Med en planovsændring i sommeren 2007, er der åbnet mulighed for at kommunen kan stille krav om, at der i et område skal opføres lavenergiboliger. Med kommende stramninger i energibestemmelser og Syddjurs' Kommunes ønske om at skabe en bæredygtig kommune udlægges delområde II til lavenergiboliger inden for lavenergiklasse 2, med et samlet energiforbrug på 25 procent mindre end minimumskrav i Bygningsreglement 08. Området kan fungere som eksempelområde for fremtidige boligområder i kommunen.

Alternativ illustrations-
plan med åben-lav
bebyggelse i delområde
IV - et eksempel på
hvordan planen kan
virkeliggøres.



Målestok ca. 1:4000



Eksempler på lavenergiboliger fra projekt om Fremtidens Parcelhuse, udviklet i forbindelse med lokalplanområde i Køge Kommune. Fra venstre boliger udarbejdet af arkitekterne Køge A-S, Danhaus Bolig a-s, og Thyholm Huse.

Lavenergiboliger

Lokalplanen stiller kun krav om lavenergiboliger i delområde II. Der er dog mulighed for at opføre lavenergiboliger på alle boliggrunde, og kommunen har pligt til at dispensere fra tilslutningspligten ved byggeansøgning om opførelse af lavenergiboliger, der overholder kravene til lavenergiklasse 1 og 2 i henhold til Bygningsreglement 08.

De byggetekniske løsninger til lavenergiboliger er de seneste år udviklet så langt, at den økonomiske merudgift ved opførelse af lavenergiboliger sat i forhold til traditionelle typehuse, er minimeret og det lavere energiforbrug ophæver den økonomiske forskel over en stadig kortere periode.

Der findes allerede masser af eksempler på lavenergiboliger, der viser at der ikke skal indgås kompromis med hverken funktionalitet, arkitektur eller komfort i en lavenergibolig. Yderligere fordele er desuden et bedre indeklima, med bedre sundhed og velvære til følge og naturligvis et bidrag til at mindske det samlede CO₂ udslip.

Der er bl.a. i Køge Kommune og Stenløse Kommune udlagt områder til lavenergiboliger, der har resulteret i yderligere udvikling af parcelhuse, der overholder kravene til lavenergiklasse 1 og 2.

I Køge Kommune er opført lavenergiboliger i et større område, hvor flere tegnestuer og typehusproducenter har udviklet lavenergiboliger. Flere er svanemærkede huse, der sikrer en miljørigtig håndtering under byggeprocessen og at der ikke sker brug af miljøskadelige stoffer.

Enkelte eksempler på huse fra projektet kan ses ovenfor, og du kan læse mere på; www.fremtidensparcelhuse.dk

Ligeledes er der i Stenløse Kommune opført både åben og tæt-lave lavenergiboliger i et større boligområde i Stenløse syd. Eksempler på dette kan ses på;

www.stenlosesyd.dk

Nedenfor er desuden oplistet eksempler på hjemmesider, hvor du kan læse mere om lavenergiboliger og energispareråd;

www.energitjenesten.dk

www.fremtidensparcelhuse.dk

www.groenthus.dk

Skitse af områdets møde med landskabet som området kunne komme til at se ud. Langs skel på de yderste grunde etableres ens hække af blågrøn rose, og der etableres beplantning ved boligvejene, der fletter landskabet ind i bebyggelsen.



Delområde III

Ny bebyggelse i delområde III må opføres i 2 etager i op til 6 meters højde. Med områdets terrænfald skabes der derved mulighed for, at der fra eksisterende boliger kan ses henover bebyggelsen fra 1. sals højde.

Indenfor hver storparcel skal sikres fællesareal, med plads til parkering, renovation, vejareal og vendeplads.

Veje, stier og parkering

P. Vejsgaardsvænget, markeret som vej A-A på kortbilag 2, udlægges som offentlig vej, der forbindes til Marienhoffvej ved Søparken med en rundkørsel. Rundkørslen vil skabe en naturlig fartdæmpning ved ankomst til byen fra nordvest og god trafiksikkerhed for områdets interne trafik. Rundkørslen skal anlægges med asfaltbelægning og græsrabatter. Rundkørslen anlægges i forbindelse med områdets videre udbygning af bygherre.



Blågrøn rose.

Boligveje i delområde I-II udlægges som brede vejudlæg, der skal fungere som et fælles friareal med forbindelse til det åbne landskab for vejens beboere. Boligvejene skal medvirke til at skabe et åbent og 'grønt' miljø i boligområdet og formidle overgangen mellem det åbne landskab og boligområde.

Boligvejene skal udformes i princippet som vist på kortbilag 2, med sving der skal sikre lav hastighed, så området kan fungere som fælles opholdsareal for beboerne. Der etableres vendepladser for enden af boligvejene, der skal udføres i armeret græsbelægning. Herudover skal der anlægges et areal centralt på boligvejen med en fast belægning, til dels at skabe ophold i vejforløbet, dels at skabe samlingspunkt for boligvejens beboere.

Stier i delområde V udlægges i en bredde på mindst 3 meter med en grusbelægning på 1,5 m. Stier mellem parcellerne i delområde I anlægges i en bredde på mindst 5 m og belægning på mindst 2 m.

Der kan indenfor delområde Vb udlægges trampestier, der skal placeres med mindst 10 meters afstand til boligparcellerne.

Belysning

Det skal sikres, at belysning langs 1. etape af P. Vejsgaardsvænget fortsættes indenfor lokalplanområdet, så der skabes en ensartet belysning hvad angår type og afstand mellem lyskilderne.

Langs boligvejene skal belysning etableres med parkarmatur/pullerter med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,0 m, for at mindske synligheden set fra det åbne land.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal ved beplantning og pleje gives et ordentligt udseende.

Der udlægges areal til beplantningsbælter ved afslutningen af boligvejene mod landskabet i delområde I. Beplantningen skal sikre udsynet til landskabet, men alligevel være rumskabende i det brede vejudlæg, og skal derfor etableres som lav buskbeplantning, hvor der kan plantes enkelte frugttræer som det er vist på princip for buskbeplantning side 18.

Beplantningsbælte placeret langs lokalplanområdets sydlige grænse, skal plantes med samme type beplantning som det er tilfældet ved beplantningsbælte indenfor område mod vest, omfattet af Lokalplan nr. 97.

I delområde Va udlægges areal til et beplantningsbælte langs den østlige grænse

mod Marienhoffvej, samt trægrupper mod eksisterende boligbebyggelse. Beplantningen skal sikre afstand til Marienhoffvej og eksisterende bebyggelse og styrke områdets grønne karakter.

For at skabe en sammenhængende overgang fra boligparcellernes afslutning mod det åbne land, skal der som angivet på kortbilag 2 sikres en ca 1½ meter bred hækbeplantning af blågrøn rose, der plantes og vedligeholdes i en højde på 0,8 - 1,0 m.

Der må opstilles redskaber til leg og ophold indenfor delområde Va, samt et redskabsskur på maksimalt 35 m² og en højde på 3,0 meter.

Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse eller redskaber indenfor delområde Vb, med undtagelse af tekniske anlæg til områdets forsyning og regnvandsbassiner, der tilpasses terrænet og skærmes visuelt med beplantning.

Indenfor delområde Vb kan eksisterende lovlig anvendelse til landbrugsmæssig drift indenfor matrikel nr. 3ad fortsætte, da anvendelsen stadig harmonerer med den landskabskarakter, der skal karakterisere de fælles opholdsarealer. Ved en ændring af anvendelsen, skal området overgå til at blive en del af de fælles friarealer. Arealet er markeret med mørkegrønt på illustrationsplaner side 4 og 6.

Grundejerforening

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 11. Grundejerforeningen skal bl.a stå for udarbejdelse af plejeplan for etablering og vedligeholdelse af de fælles friarealer, der skal godkendes af Syddjurs Kommune.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLAN 2005

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med Regionplan 2005 der udlægger et større område til muligt byvækstområde, hvor lokalplanområdet indgår.

Retningslinie 1.4 foreskriver dog bl.a., klare grænser mellem by og land og at planlægning af byudvikling skal ske under hensyn til mulighederne for at etablere en effektiv kollektiv trafikbetjening, herunder at det bør sikres en høj arealudnyttelse i stationsnære bydele.

Området er udlagt med store grundstørrelser og grønne arealer, for at sammenflette byen og det åbne land, samt give mulighed for god tilgængelighed til områdets grønne områder. Arealforbruget er derfor forholdsvist stort, idet hensynet til områdets placering mod det åbne landskab er prioriteret i disponeringen af lokalplanen. Området er ikke placeret stationsnært i Ryomgård.

Det er på den baggrund Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

KOMMUNEPLANEN

Størstedelen af lokalplanområdet er i Midtdjurs Kommuneplan 2006-2018 omfattet af rammeområde B105, med følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse: åben-lav og tæt-lav bebyggelse med tilhørende faciliteter og boligorienterede erhvervstyper samt offentlige formål, der efter kommunalbestyrelsens vurdering kan indpasses uden genevirkninger for den omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsesprocent: for området under et må ikke overstige 30 %, 25 for åben-lav og 35 for tæt-lav.

Etageantal: 2

Bygningshøjde: Højest 8,5 m.

Zoneforhold: Landzone. En større del af området overføres til byzone ved endelig vedtagelse af en lokalplan.

Da nærværende lokalplanområde er større end det eksisterende rammeområde fremlægges sideløbende med lokalplanen Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 til Midtdjurs Kommuneplan 2006-2018, der justerer rammeområdets afgrænsning samt udlægger en del af området til grønt friareal i landzone.

Kommuneplantillægget er indsat bagerst i lokalplanen som bilag.

SERVITUTTER

Der findes ikke tilstandsservitutter eller private servitutter indenfor lokalplanområdet, der er uforenelige med lokalplanen.

MILJØVURDERING

I henhold til § 3 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Dog er det sådan jf. lovens § 3 stk. 2, at såfremt planen ikke er omfattet af bilag 3 og 4, skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en screening af planforslagene. Det vurderes heri, at området fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, hvorfor det er Syddjurs Kommunes vurdering, at planerne ikke skal miljøvurderes. Oplysningerne om miljøvurdering samt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af nærværende planforslag.

DIGE

Langs områdets afgrænsning mod vest løber et dige beskyttet af Naturbeskyttelsesloven. Diger må i henhold til Naturbeskyttelsesloven ikke ødelægges eller gennembrydes. Lokalplanen udlægger et bredt område mellem bebyggelsen og diget som grønt, ubebygget område, der således sikrer digets bevaring.

VANDLØB

Der løber langs diget et målsat vandløb, der ligeledes beskyttes med lokalplanens friholdelse af omgivelserne omkring vandløbet. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om, at spildevand og overfladevand skal separatkloakeres og vandet ledes kontrolleret til vandløbet, som beskrevet i nedenstående afsnit om Spildevand.

ARKÆOLOGISKE FORHOLD

Lokalplanforslaget tilsendes det lokale museum med henblik på, at der foretages en arkivalisk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering om

der kan være spor efter fortidsminder.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Ejendommene indenfor lokalplanområdet pålægges tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, med undtagelse af delområde II, der udlægges til lavenergiboliger indenfor lavenergiklasse 2.

Byrådet har efter Planlovens § 19 stk. 4 pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergihuse. Ved lavenergihuse – lavenergiklasse 1 og lavenergiklasse 2 – forstås huse, hvis energiforbrug er henholdsvis 50 % og 75% af normalforbruget i henhold til gældende Bygningsreglement.

Alternativ varmforsyning kan etableres som jordvarme eller med varmepumpe.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet er omfattet af tidligere Midtdjurs Kommunes vand- og spildevandsplanlægning. Heraf fremgår, at området er planlagt spildevandskloakeret, hvor tag- og overfladevand skal nedsive. I forbindelse med udbygningen af 1. etape, omfattet af lokalplan nr. 97 har denne kloakeringsform dog vist sig vanskelig at gennemføre i praksis. Derfor vil der blive udarbejdet et tillæg til Spildevandsplanen, der udlægger området til separatkloakering. Regnvandet tilledes Saabydalgrøften via regnvandsbassin med et kontrolleret afløb. Regnvandsbassiner kan etableres indenfor delområde Vb.

VANDFORSYNING

Lokalplanområdet skal forsynes med vand fra Ryomgård Vandværk.

RENOVATION

Håndtering og sortering af affald og placering af affaldscontainere skal ske i henhold til retningslinierne i Regulativ for affald, Reno Djurs I/S.

PARABOLER OG ANTENNER

Der må ikke etableres større antenner og paraboler i det fri. Mindre paraboler og antenner kan opsættes, når de ikke er synlige fra stam- og boligveje og friarealer.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

LANDBRUGSLOVEN

Det er en forudsætning for lokalplanens virkeliggørelse, at landbrugspligten ophæves, som det er almindelig praksis.

MUSEUMSLOVEN

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet jf. museumslovens § 27. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Ebeltoft museum.

JORDFORURENINGSLOVEN

Der er ikke registreret potentielt forurenede aktiviteter eller konstateret forurening indenfor lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejde findes tegn på jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål mv. inden der er givet tilladelse fra Region Midtjylland efter Lov om jordforurening.

LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Denne lokalplan er udarbejdet i perioden fra november 2007 til februar 2008, i samarbejde med Landinspektørfirmaet Kjær.

Byrådet har den 27. marts 2008 godkendt lokalplanen som forslag. Forslaget har været fremlagt offentlig høring i perioden fra den 1. april 2008 til den 28. maj 2008. Der blev afholdt offentligt møde om lokalplanforslaget og det tilhørende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 mandag den 28. april 2008 i Klubhuset ved Midtdjurshalen, Marienhoffvej 13b i Ryomgård, hvor der deltog ca. 15 borgere.

Der er i høringsperioden indkommet 3 indsigelser til lokalplanen.

Syddjurs Byråd vedtog den 26. juni 2008 at vedtage lokalplanen endeligt med følgende ændringer;

- Det tydeliggøres i redegørelsestekst og illustrationer at matrikel nr. 3ad, Ryomgård Hgd., Marie Magdalene ikke indgår som en del af det fælles friareal før grundejer ønsker at ændre den eksisterende lovlig anvendelse.
- Der indarbejdes selvstændigt afsnit i redegørelsesdelen om lavener-giboliger, til inspiration til privat initiativ til at opføre lavenergiboliger i delområde I og III.

Lokalplanen er offentlig bekendtgjort i Adresseavisen Syddjurs den 15. juli 2008, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Lokalplanen er desuden offentliggjort den 16. juli 2008 i Ebeltoft Folketidende, der omdeles hver onsdag til samtlige husstande i den sydøstlige del af Syddjurs Kommune.

Lokalplanen kan ses i Syddjurs Kommunes Borgerservicecentre og på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk, samt på Miljøministeriets portal for planlægning www.plansystem.dk.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for udstykning af parceller til åben/lav og tæt/lav helårsboligbebyggelse.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelse og arealdisponering, der sikrer en god helhedsvirkning indenfor lokalplanområdet samt i forhold til naturligt terræn og tilgrænsende arealer og boliger.
- 1.3 at sikre udlæg af veje og stier samt etablering og vedligeholdelse af fælles friarealer
- 1.4 at beplantning etableres i sammenhæng med områdets udbygning, og skaber en blød overgang til det åbne land samt oplevelsen af landskab i bebyggelsen.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 3ad, 3am, 3v, 3u, 3hg, 3hp og en del af 3ap alle Ryomgård Hgd. Marie Magdalene, vejlitra 7000I samt alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes i området.
- 2.2 Området opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i 5 delområder, som angivet på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet overføres med den endelige vedtagelse til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I-II

- 3.1 Området må kun anvendes til åben/lav helårsboliger med tilhørende boligveje og nære friarealer.
- 3.2 Der må kun opføres eller indrettes en bolig på hver ejendom.

Delområde II

- 3.3 Boligbebyggelse skal opføres som lavenergiboliger der som minimum overholder kravene til lavenergiklasse 2, der fastsætter det samlede energiforbrug til 25 procent mindre end minimumskravet jf. Bygningsreglement 08.

Delområde III

- 3.4 Området må anvendes til tæt/lav helårsboliger med tilhørende nære friarealer.
- 3.5 Området kan alternativt anvendes til åben-lave boliger. I så fald gælder

i stedet § 3.1

3.6 Erhvervsdrift fra boliger kan kun drives under forudsætning af:

At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, uden ansatte.

At ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

At virksomheden ikke medfører ulemper i form af støj, trafik og parkeringsgener for de omkringboende.

Ved erhvervsdrift skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Delområde IV

3.7 Delområde IV anvendes til stamvej, rundkørsel og gang- og cykelsti.

Delområde V

3.8 Delområde V anvendes som fælles rekreativt område.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning i delområderne I-II skal ske i princippet som vist på kortbilag 2 med en min. grundstørrelse på 900 m².

4.2 Hvis bebyggelsen inden for delområde III opdeles i selvstændige boligenheder, skal hver parcel have en størrelse på min. Boligens areal + 100 m², og opdelingen skal ske, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.

4.3 Hvis delområde III anvendes til åben-lav bebyggelse gælder § 4.1. og området skal udstykkes i princippet som vist på alternativ illustrationsplan på side 6.

4.4 Der må ikke ske yderligere udstykning indenfor delområde IV og V.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Delområde IV

5.1 Området adgangsbetjenes fra den allerede etablerede del af stamvejen P. Vejsgaardsvænget, der fortsættes i princippet med et vejprofil som vist på modstående side og på kortbilag 2, angivet som vej A-A.

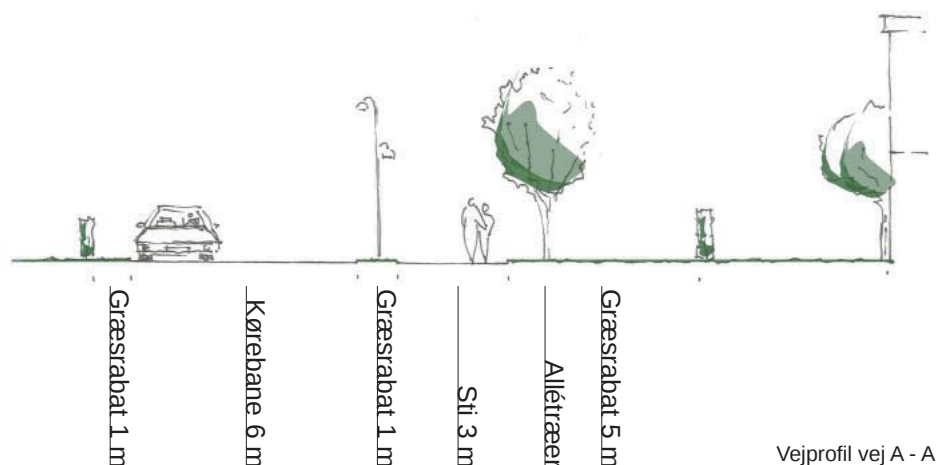
Vej A-A udlægges som offentlig vej

5.2 Der skal etableres 4-benet rundkørsel i den nordlige ende af vej A-A, der forbinder Marienhoffvej, Søparken og P. Vejsgaardsvænget, som angivet på kortbilag 2.

Rundkørsel skal etableres med en samlet diameter på 30, med en kørebanebredde på min. 6 m, der anlægges i asfalt. Der skal etableres en 5 m bred græsrabat langs ydersiden.

For vej A-A og rundkørsel skal der fremsendes et vejprojekt til godkendelse hos vejmyndigheden.

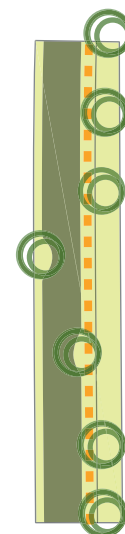
5.3 Allétræer skal fortsættes med samme rytme og træart, som det er tilfældet



Vejprofil vej A - A

indenfor helhedsplanens etape I omfattet af lokalplanområde nr. 97.

- 5.4 Der skal for ca. hver 75 m vejstrækning på vej A-A etableres en fartdæmpende foranstaltning, enten med tilstrækkeligt vejsving eller med vejindsnævring, hvor der kan plantes et allétræ, i princippet som vist på kortbilag 2 og princip for vejindsnævring.



Princip for vejindsnævring.

Delområde I - II

- 5.5 Boligvejene udlægges som brede grønninger i varierende bredde af mindst 10,0.
- Boligvejene udlægges som private fællesveje, hvor der kan opstilles legeredskaber, borde og bænke mv. til beboernes fælles brug.
- 5.6 Boligvejene skal udformes i princippet som vist på kortbilag 2 med en kørebanebredde på min. 5,0 meter og min. 1,5 meter rabat i hver side. Boligveje skal anlægges og vedligeholdes med en fast belægning.
- Rabatterne anlægges og vedligeholdes i græs.
- 5.7 Der skal etableres vendepladser for enden af boligvejene som angivet på kortbilag 2, på mindst 16 X 16 meter i armeret græsbelægning.
- Herudover skal der anlægges et areal centralt på boligvejen med en fast belægning, til dels at skabe ophold i vejforløbet, dels at skabe samlingspunkt for boligvejens beboere.
- 5.8 Overkørsler til parcellerne skal udføres i armeret græsbelægning i maksimalt 6 meters bredde.

Delområde III

- 5.9 Vejadgang til områderne i delområde III placeres med udgangspunkt i markering, der er angivet på kortbilag 2.
- 5.10 Der skal fra hver storparcel sikres stiforbindelse der forbinder boligområdets vejareal med det overordnede stisystem i delområde V i princippet som vist på illustrationsplan side 4.

Delområde IV - V

- 5.11 Der udlægges areal til de på kortbilag 2 viste stier i en bredde på mindst 3 meter med sti i grusbelægning i mindst 1,5 meter.
- 5.12 Der kan indenfor delområde Vb udlægges trampestier i en afstand af mindst 10 meter fra tilstødende boligparceller.

Parkering

- 5.13 For åben-lav bebyggelse skal der for hver enkelt boligenhed anlægges 2 parkeringspladser.
- 5.14 For tæt-lav bebyggelse skal der for hver enkelt boligenhed anlægges 1½ parkeringsplads.
- 5.15 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt på såvel veje som på de enkelte parceller indenfor området. Forbudet gælder dog ikke af- og pålæsning. Endvidere må langtidsparkering af campingvogne, fritidsbåde mv. ikke finde sted inden for området.

Belysning

- 5.16 Belysning af stamvej A-A skal ske med et ensartet valg af type for hele P. Vejsgaardsvænget.
- 5.17 Belysning af stier og boligveje skal etableres ved opstilling af parkarmatur/pullerter med en lyspunkthøjde på max. 1,0 m.
- Etablering af belysning på stier og boligveje forestås af udstykker, hvorefter drift og vedligeholdelse forestås af grundejerforeningen.
- 5.18 Belysningen skal overholde gældende sikkerhedsregulativ på etableringstidspunktet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Fællesbestemmelser

- 6.1 Mod veje, stier og fællesarealer fastlægges en byggelinie på 5 meter fra skel, som angivet på kortbilag 2.
- Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse mellem skel og byggelinie.
- 6.2 Terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 1,0 m må kun foretages efter Bygningsmyndighedens tilladelse. Eksisterende terræn fastsættes med udgangspunkt i de på kortbilag 2 angivne terrænkoter.
- I forbindelse med byggeansøgning skal den påtænkte terrænregulering omkring bebyggelsen illustreres.
- 6.3 Tage må ikke udføres med valm.
- 6.4 Der må ikke etableres tagterrasse ovenpå 2 etagers huse.

Delområde I - II

- 6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25% for hver enkelt ejendom.

På grunde, der overstiger en grundstørrelse på 1400 m² må der maksimalt opføres et samlet boligareal på 350 m²

- 6.6 Beboelsesbygninger må opføres i op til 2 etager, med en samlet bygningshøjde på 7,5 m. over et niveauplan fastsat af byggemyndigheden.
- 6.7 Facadehøjden (punkt i skæring mellem facade og tagflade) på garager, carporte og udhuse o.lign., som ikke indgår som en del af beboelsesbygningen, må ikke overstige 2,5 m. Den samlede højde må ikke overstige 3,0 m.
- 6.8 Garager, carporte og udhuse, der ikke sammenbygges i skel skal placeres mindst 1 m fra nabo-, og stiskel og højden må ikke overstige 2,5 m indenfor en afstand af 0 - 2,5 m fra skel.

Delområde III

- 6.8 Delområde III udlægges som storparceller, hvor der skal disponeres areal til et centralt placeret fællesområde, der kan anvendes til parkering, vendeplads og renovation samt opholdsareal.
- 6.9 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte storparcel i sin helhed.
- 6.10 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.
- 6.11 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal hver storparcel bebygges efter en samlet plan der godkendes af Byrådet.
- 6.12 Beboelsesbygninger må opføres i op til 2 etager, med en samlet bygningshøjde på 6 m. over et niveauplan fastsat af byggemyndigheden.
- 6.13 Ved opførelse af åben-lav bebyggelse i delområde III må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 %.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Fællesbestemmelser

- 7.1 Al bebyggelse skal opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætningen og den landskabelige tilpasning.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver indenfor jordfarveskalaen (jf. Raadvadcentrets klassiske jordfarveskala) eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 7.3 Blanke og reflekterende materialer må kun anvendes i begrænset omfang.
- 7.4 Der kan anvendes solceller/solfanger, der nedfældes i tagfladen.
- 7.5 Tage skal udføres i tegl, sort tagpap, skifer eller betontagsten, og må ikke være i blankt eller reflekterende materiale som eksempelvis glaseret og inkuberet tegl.



Principskitse for buskbeplantning



Principskitse for trægrupper.

7.6 Der må højst opsættes én parabolantenne pr. bolig. Parabolantenner må ikke placeres, så overkanten er højere end 1,5 m over terræn, og de må ikke placeres mod vej, sti- og fællesareal og ikke have en større diameter end 90 cm.

7.7 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.

Delområde I-II

7.8 Til bebyggelsens ydermure kan anvendes tegl, berappet, vandskuret eller pudset tegl, natursten eller beton med enkelte facadeudsnit i træ eller ikke-reflekterende plademateriale.

Delområde III

7.9 Materialevalget skal være det samme for alle boliger samt eventuelle garager, carporte, skure mv, indenfor hver storparcel, såfremt området anvendes til tæt-lav bebyggelse.

7.10 Såfremt området anvendes til åben-lave boliger gælder bestemmelserne §§ 7.1 - 7.8

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse og beplantning gives et efter Byrådets skøn ordentligt udseende.

8.2 Der skal etableres beplantningsbælter i henhold til kortbilag 2.

Beplantningen skal udformes af henholdsvis lav buskbeplantning med enkelte frugttræer, og med trægrupper, efter principper som vist på principskitser.

8.3 Beplantningsbælte langs den sydlige afgrænsning i delområde V skal etableres med samme type beplantning, som det er tilfældet ved beplantningsbælte i 1. etape omfattet af lokalplan nr. 97.

8.4 Ved skel i delområde I mod delområde Vb skal der etableres hække af blågrøn rose i 1,5 meters bredde som angivet på kortbilag 2.

Hækkene skal etableres og vedligeholdes i en højde på ca. 0,8 - 1,0 m.

8.5 Al hegning skal iøvrigt foretages med levende hegn .

Hegn mod fællesarealer, adgangsveje og stiforbindelser skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Levende hegn skal plantes på egen grund 40 cm fra skel.

8.6 Bag de i § 10.4 nævnte forsynings- og målerskabe skal der på de grunde, som skabene støder op til, etableres en afskærmende beplantning, enten som hæk eller som en friere buskbeplantning.

8.7 Der kan indenfor delområde V etableres bygninger eller anlæg til områdets tekniske forsyning i maksimalt 2 meters højde. Bygningen eller anlægget skal indarbejdes som et landskabeligt element i terrænet og afskærmes med beplantning.

- 8.8 Indenfor delområde Va kan der opstilles redskaber til leg og ophold samt et redskabsskur på maksimalt 35 m² og en højde på 3,0 meter, der skal udføres i materialer og farver, der ikke virker skæmmende på området.

§ 9 SERVITUTTER

- 9.1 Der findes ikke tilstandsservitutter eller private servitutter, der er ufornelige med lokalplanen.

§ 10 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning med undtagelse af bebyggelse indenfor delområde II, der udlægges til lavenergiboliger.
- 10.2 Området skal separatkloakeres, således at regnvand tilledes Saabydalgrøften via regnvandsbassin med et kontrolleret afløb. Regnvandsbassiner kan etableres indenfor delområde Vb.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ryomgård Vandværk
- 10.4 Der må ikke etableres større antenner og paraboler i det fri. Mindre paraboler og antenner kan opsættes, når de ikke vender ud mod stam- og boligveje eller friarealer, jf. § 7.6.
- 10.5 Forsynings- og målerskabe til strømforsyning, telefon og kabel TV m.m. skal placeres i vejarealet med bagsiden i vejskel. Ved mere end ét skab, skal front og overside af skabene flugte. Skabe skal være ens, både hvad angår type, udformning og farve.
- 10.6 Ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Når Byrådet kræver det, eller når 25% af områdets boliger er bygget, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fælles anlæg, herunder veje, stier og belysning indenfor lokalplanens område.
- Indtil grundejerforeningen er dannet forestås drift og vedligeholdelse af den pågældende grundejer.
- 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, senest når 50 % af områdets boliger er bygget eller når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningens vedtægter skal desuden indeholde et regulativ for anvendelse og midlertidig anvendelse af fællesarealer.

- 11.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealerne, d.v.s. de nære friarealer inden for delområde V samt den del af delområde I-III som ligger mellem bebyggelse, når disse udgør en selvstændig matrikulær ejendom.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje, stier, belysning, vendepladser, og fælles friarealer er etableret.

Hvis udbygningen deles i byggeafsnit gælder bestemmelsen for det pågældende byggeafsnit og dets andel af det fælles fri- og stiareal.

Matrikel nr. 3ad, Ryomgård Hgd., Marie Magdalene undtages denne bestemmelse, og den eksisterende lovlige anvendelse til landbrugsmæssig drift kan fortsætte, før området skal indgå som en del af det fælles fri- og stiareal.

- 12.2 Når 25 % af området er udbygget må efterfølgende ny bebyggelse ikke tages i brug før rundkørsel i henhold til § 5.4 er etableret.

- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutninger i henhold til lokalplanens §§ 10.1 - 10.3 har fundet sted.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 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.

- 13.2 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 med videre, der er indeholdt i planen.

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

Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.

- 13.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om Planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

- 13.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven, Udstykningsloven og Planloven mfl.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget af Byrådet i Syddjurs Kommune den 26. juni 2008. Lokalplanen er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs d. 15. juli 2008.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 14. juli 2008



Vilfred Friborg Hansen
Borgmester



Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

