

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 1027 af 20. oktober 2008) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at bevare og genoprette kulturmiljø i Dråby landsby.
- 1.2 at sikre at bevaring af bygningerne tager udgangspunkt i en mere ensartet holdning til bevaring.
- 1.3 at tilskynde til forbedring og tilpasning af områdets mindre bevaringsværdige bygninger, så de harmonerer bedre med den øvrige bebyggelse.
- 1.4 at sikre, at al bebyggelse opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætningen og den landskabelig tilpasning.
- 1.5 at sikre udviklingsmuligheder for landsbyens bygninger, således at der er muligt at udvide eksisterende boliger på en måde, så der sikres tilpasning til eksisterende bebyggelse.
- 1.6 at sikre bevaringsværdig beplantning.
- 1.7 at sikre offentlighedens adgang til festpladsen og Dråby Sø.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på matrilekortet, kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. samt alle parceller, der efter den XX.XX.201x [dato for offentliggørelse af forslaget] udstykkes i området.
- 2.2 Området opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i x delområder.

Delområde I omfatter den ældre del af landsbyen.

Delområde II omfatter en ny udstykning på den østlige side af landsbyen

Delområde III omfatter et fælles friareal beliggende mellem landsbyen og Dråby Sø
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og fastholdes i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE OG OPDELING

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til bolig- og erhvervformål der ligger inden for miljøklasse 1-2.
- 3.2 Delområde II må anvendes til åben-lav boligområde
- 3.3 Delområde III må kun anvendes som fælles friareal.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Nye ejendomme må kun udstykkes med et areal på min. 1000 m². Bebyggelsen skal disponeres, så der ved udstykning kan opnås vejadgang til de enkelte matrikler.

Skærpelse af bygningsreglementet

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Delområde II adgangsbetjenes fra Møllemarken. Det er en forudsætning for etablering af adgangsvejen at der kan gives tilladelse fra vejbestyrelsen.

Veje

- 5.2 Vejudlæg indendfor delområde II skal ske i henhold til kortbilag 2. Vejen A-B udlægges i en bredde af 8 m. med en kørebanebredde på min. 6 m. og en rabat på 1 m. i hver side.
- 5.3 Veje inden for delområde II anlægges og vedligeholdes som grusveje. Rabatterne anlægges og vedligeholdes i græs.
- 5.4 For enden af en lukket boligvej udlægges areal til vendeplads på min. 18 gange 25 meter. Det skal sikres at renovationsvogne kan vende.

Stier

- 5.5 Der udlægges areal til anlæg af en ny sti til sportspladsen og Dråby Sø i en bredde af min. 2,5 m. Områdets stier anlægges og vedligeholdes som grusbelagte stier. ??

Parkering

- 5.6 Til hver enkelt boligenhed skal der på matriklen anlægges min. 1 parkeringsplads..

I øvrigt gælder parkeringsvedtægten for Syddjurs Kommune.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten indenfor delområde I må ikke overstige 45% for hver enkelt parcel. Bygninger skal opføres i 2 etager hvoraf den øverste skal være udnyttet tagetage med symmetrisk saddeltag.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten indenfor delområde II må ikke overstige 30% for hver enkelt parcel. Bygninger skal opføres i 2 etager, hvoraf den øverste skal være udnyttet tag etage med symmetrisk saddeltag.
- 6.3 Intet punkt af bygningens højde må overstige 8,5 m. over tærren, målt i forhold til eksisterende tærren. Herfra er undtaget tekniske installationer som fx. ventilationsanlæg o.a. der er nødvendigt for bygningens drift.
- 6.4 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 1,0 meter må kun foretages efter Byrådets tilladelse. I forbindelse med en byggeansøgning skal den påtænkte terrænregulering omkring bebyggelsen illustreres.
- 6.4 Sokler må udføres i en maks. højde af 0,6 m. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Delområde 2

Facader

- 7.1.1 Bebyggelsens ydermure kan kun udføres i blank mur i teglsten, med enkelte facadeudsnit i træ og glas. Teglstensmure skal fremstå som blank mur, vandskuret, pudset mur med malede/kalkede overflader.
- 7.1.x Blanke og reflekterende materialer som f.eks. glas og zink må kun anvendes i begrænset omfang.
- 7.1.x Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager og drivhuse må udføres i andre materialer.

Tage

- 7.2.1 Bygninger skal opføres med symmetrisk saddeltag med en taghældning på maks 45 grader i forhold til det vandrette plan.
- 7.2.2 Taget skal beklædes med teglsten, eternitskiffer eller tagpap i farverne rød, sort og grå

Tagmateriale må maks have en glansværdi på 10.
- 7.2.3 Tage på sekundære bygninger som udhuse, garager o.lign. skal beklædes med vingeteglsten, sort tagpap ... skal beklædes som beboelsesbygningen. etc.
- 7.2.3 Tage på sekundære bygninger som udhuse, garager o.lign kan have en anden hældning end boligbebyggelsen.

Vinduer og Kviste

- 7.3.1 Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Den samlede bredde af vinduer i tagfladen må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- 7.3.2 Kviste skal fremstå med selvstændigt tag. Vinduer i kviste må ikke være større end øverste fulde etages største vinduer. Kvistflunke skal fremstå af træ, skifer, zink eller glas. Placeres flere kviste på en tagflade, skal kvistene være ens.

Generelt

- 7.4.1 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted uden særlig tilladelse. (for yderligere oplysninger henvises til skiltemanualen for Syddjurs Kommune)
- 7.4.2 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.
- 7.4.3 Solfangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.4.4 Skorstenspiber skal udføres i samme materialer som husets facade og skal gives samme overfladebehandling som husets facader.



symmetrisk saddeltag med en symmetrisk hældning med to ens og to tagflader (uden skorsten og vinduer), der hverken har et eller to fald til to sider.

§ 8 BEVARING

Bygningerne er beliggende indenfor delområde I. Bevaringsværdierne er vist på lokalplanens Bilag X.

Fælles bestemmelser for bygninger indenfor delområde 1.

Generelt:

- 8.1 Huse med høj bevaringsværdi (klasse 2-3) må ikke uden tilladelse ændres for så vidt angår: Etablering af nye vinduer samt udskiftning af vinduer, tage og døre. Ændring af farver på vinduer, døre eller facade. Etablering af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger, hvor disse ikke allerede findes. Udvendig isolering af gavle. Skiltning og opsætning af markiser. Der skal hejmsøges tilladelse til alle ovenstående ændringer.

Ved huse med middel bevaringsværdi (klasse 4) skal der hejmsøges tilladelse til alle ovenstående ændringer. Hvis der afviges fra lokalplanens bestemmelser, gives en eventuel. tilladelse formelt som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede bygningsændring harmonerer med bygningens oprindelige udtryk.

Overflader:

- 8.2.1 De nuværende overflader skal bibeholdes og vedligeholdes. Det vil sige at pudsede huse stadig skal være pudsede og overfladebehandlede. Blank mur må ikke overfladebehandles. Bindingsværk skal være malet på en egnstypiske måde jf. redegørelsen side xx.
- 8.2.2 Farver afsættes efter farveskalaen som vist på bilag xx. Ved brug af kalkfarver kan der ske en vis variation indenfor skalaen, da det kan være vanskeligt at blande de angivne farver.
- 8.2.3 Bygningsdetaljer såsom friser, gesimser, kvaderpudsninger, pudsede detaljer og skorstenene skal vedligeholdes og bevares.

Tage

- 8.3.1 Tagbeklædning skal udskiftes til et for bygningen typisk materiale.
- 8.3.2 Tage på bygninger med facader i bindingsværk ved udskiftning tækkes med strå som bundet stråtag. Mønstre skal sættes med enten tørv eller lyng. Rygtræer (kragetær) bevares eller reetableres da de er egnstypiske. Tagskæg skal udføres skråtstillet. jf. bilag xx vedr. egnstypiske tækkemetoder.
- 8.3.3 På bygninger med middel og høj bevaringsværdi (klasse 2-4) skal tage udskiftes til det originale tagmateriale
- Taglsten skal være røde vingeteglsten af brændt ler i middelformat (14 stk. pr. m²). Tagstenene må ikke være engoberede eller glacerede. Rygningssten og gratsten skal nedmures.
- 8.3.4 Ved omlægning af tagflader skal tagets oprindelige udformning reetableres / respekteres. Det betyder, at tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger, tagudhæng og højde m.m. skal gentages.
- 8.3.5 På andre bygninger f.eks. indgangspartier, mellembygninger, udhuse og stalde kan tagdækninger være tegl, tagpap, zink, stål eller pandeplader.

- 8.3.6 Tagnedløb og tagrender af plast kan ikke anvendes.

Kviste

- 8.4.1 Oprindelige kviste, herunder frontkviste, skal bevares, vedligeholdes eller reetableres i den oprindelige udformning.
- 8.4.2 Kviste og tagvinduers samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.
- 8.4.3 Kviste i tækkede tagflader skal udføres som halvbuede kviste og skal placeres så lavt på tagfladen som muligt. jf foto side xx.
- 8.4.4 Tagvinduers bredde må ikke overstige 0,8 m og højden må ikke overstige 1,2 m. Indbyrdes skal de have en afstand på min 1 m. I stråtage må tagvinduer kun etableres som kviste jf. §8.11
- 8.4.5 Hvis det af brand eller sikkerhedsmæssige hensyn kræves, kan der opsættes tagvinduer med de nødvendige mål til sikring af redningsåbning, fortrinsvis i tagflader der vender væk fra gaden.
- 8.4.6 Nye kviste må have en bredde på maks. 1,5 m og en indbyrdes afstand på min 1,5 m. Nye kviste placeres mindst 3 rækker tagsten under tagets rygning. I princippet som på bilag xx.
- 8.4.7 Kviste skal placeres symmetrisk i tagfladen. f.eks over indgangsdøre eller vinduer. I princippet som vist på bilag xx.

Vinduer og døre

- 8.5.1 Vinduer og døre skal respektere bygningens oprindelige fagdeling og stiltræk med hensyn til rammer, opsprosnings og lign.
- 8.5.2 Oprindelige vinduer og døre skal bevares, hvis det overhovedet er muligt.
- 8.5.3 Nye vinduer og døre skal tilpasses de oprindelige vindues- og dørhuller med størrelse og udformning. Sprosseopdeling og sprosseudformning skal være som de oprindelige vinduer. Der må ikke anvendes snydesprosser. Der må kun bruges plant glas.
- 8.5.4 Nye vinduer skal være oplukkelige og sidehængte
- 8.5.5 Nye vinduer i huse med høj bevaringsværdi (klasse 2-3). Skal vinduer udføres i træ og males med dækkende maling. Vinduer males fortrinsvis hvide, i enkelte tilfælde males vinduerne i andre farver tilpasset bygningens oprindelige farvesætning.
- 8.5.6 Til nye vinduer i bygninger med middelværdi (klasse 4) kan der bruges termovinduer med en udformning i overensstemmelse med de oprindelige vinduer.
- 8.5.7 Sålbænke skal som udgangspunkt udføres i overensstemmelse med den oprindelige udformning. Hvis der er tvivl om den oprindelige udformning, udføres de i murede huse med en falsdybde på ca 6 cm, med en skrånede bundfals, der evt. er pudset og overfladebehandlet i overensstemmelse med husets øvrige overfladebehandling. Vinduer i bindingsværksbygninger isættes plant med bindingsværket. I begge tilfælde kan der isættes en supplerende afdækning af zink.

Tilbygninger

- 8.6 Eventuelle tilbygninger til huse med høj og middel (klasse 2-4) de bevaringsværdige huse må som hovedregel ikke placeres mod offentlige arealer, og må alene placeres som tilbygning til hovedbygningens have- eller gavlside. Udnyttelse af tagetage til beboelse uden ændring af bygningens ydre forhold kan altid tillades.

Ny bebyggelse / erstatningsbebyggelse

- 8.7.1 Ny bebyggelse kan kun ske på de på kortbilag xx udpegede områder. Samt hvis bygninger med lav bevaringsværdi nedrives.
- 8.7.2 Nybebyggelse indenfor delområde 1 kan kun opføres som enten et "længehus" eller i stilarten "bedre byggeskik". jf redegørelse side xx.

Længehuset - Maks have en husdybde på 8,5 m. Huslængden skal min være 1,5 x husdybden. Vindueshuller og dørhuller skal placeres regelmæssigt i facaden. Vinduernes bredde må ikke overstige højden. Symmetrisk saddeltage med 45-50 graders hældning. Der tillades kvartvalm og halvvalm - ikke helvalm. Gavl uden tagudhæng og med en lille gesims.

"Bedre byggeskik"- Tilnærmet kvadratisk grundform. Blank eller pudset mur. Bredden af vinduesåbninger må ikke overstige højden. Halv eller kvartvalm uden udhæng. Der kan tilføjes mindre tilbygninger som tværfølge, karnapper og lign.

Reetabling

- 8.7.3 Bygninger med høj eller middel bevaringsværdi (klasse 2-4) må ikke nedrives helt eller delvist.
- 8.7.4 Hvis det på grund af brand eller lignende er nødvendigt at nedrive en bevaringsværdig bygning eller gårdanlæg, skal denne genopføres under hensyntagen til den oprindelige arkitektur og placering. Således skal den nye bygning skal have omfang proportioner, materialer, størrelse og placering som den oprindelige placering.

Beplantning

- 8.7.5 Beplantning inden for friarealet, som er markeret på Bilag 2, skal bevares. Beplantningen kan udtyndes og beskæres som en del af den almindelige vedligeholdelse.
- 8.7.6 Karakteristiske træer, udpeget på kortbilag 2 er bevaringsværdige, og de må ikke fældes. Beskæring af grene, hvis diameter er større end 10 cm, må ikke finde sted på de bevaringsværdige træer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1.1 De fælles friarealer skal tilrettelægges i overensstemmelse med den på bilag XX angivne terræn- og friarealplan.

Beplantning

- 9.2.2 Beplantning inden for friarealet, som er markeret på Bilag X, skal ske med egnskarakteristiske træer og buske.

- 9.2.x Bag 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.

Skal der tilføjes bestemmelser om nyt levende hegn??

Hegn

- 9.3.1 Al hegning skal foretages med levende hegn udgjort af egnstypiske hjemmehørende arter jf. bilag x..

Terrænregulering

- 9.4.1 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke ske terrænreguleringer ud over 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn.

§ 10 BONUSVIRKNING

- 10.1 I henhold til planlovens § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse om, at nedenfor nævnte landzonetilladelse i henhold til lovens § 35, stk. 1, anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

- 10.2 Landzonetilladelse til etablering af xxxxx i henhold til bestemmelserne i lokalplanens §§ 5-9 vedrørende bevaring af landsbyens bygninger og særlige karakter. ETC

§ 11 SERVITUTTER DER OPHÆVES

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

Dok om xxx.

Byplanvedtægt nr. xx

§ 12 MILJØFORHOLD / STØJFORHOLD

- 12.1 Virksomheden skal overholde den til enhver tid gældende miljølovgivning.
- 12.2 Støjen fra virksomheden virksomhederne i området må ikke overskride støjgrænser i de til enhver tid gældende miljøgodkendelser.
- 12.3 Virksomhedsaktiviteter må ikke påføre omgivelserne større miljømæssige gener i form af lugt-, støj- og luftforurening end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern forurening.
- 12.4 Det skal sikres at støj fra trafik ikke overskrider de vejledende grænseværdier. Der skal etableres støjafskærmning hvis de vejledende grænseværdier overskrides.

iske træarter:

ask, birk, bøg,
vinterg, el,
deblad, hassel,
hvidtjørn, hyld,
sebær, småbla-
pil, røn, løn,
ørst, hæg, vild
underose m.fl.

§ 13 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

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

§ 14 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje, stier og vendepladser og fælles friarealer er etableret.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutninger i henhold til lokalplanens §§ 14 har fundet sted.
- 14.3 Hvis ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse er byrådet forpligtet til at dispensere lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyningsanlæg, jf. Planlovens § 19.

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.
- 15.5 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.

- 15.6 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.
- 15.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.8 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.9 I henhold til planlovens § 47a

MERE

- 15.x I henhold til planlovens § 48 kan ejeren under visse omstændigheder begære ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis ejendommen med lokalplanen udlægges til offentligeformål.
- 15.x 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 x.x 201x. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra d.xx.xx.xx til d.xx.xx.xx.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den x.x 201x.

Kirstine Bille
Borgmester

Nich Bendtsen
Kommunaldirektør

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra d.xx.xx.xx hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.

Der sætte kun ét sæt underskrifter under Vedtagelsespåtegninger. Når den endelige lokalplan vedtages, slettes ovenstående informationer om vedtagelsen af forslaget.

Istedet sættes informationer om at lokalplanen er vedtaget endeligt af Byrådet i Syddjurs Kommune d. x.x. 201x.

Såvidt muligt, lægges siden med Vedtagelsespåtegninger til underskrift hos Vifred og Nich. Siden med "live"-underskrifter scannes derefter ind på en pdf, der sættes ind i lokalplanen. Ellers bruges digitale kopier af Vifreds og Nichs underskrifter, ... efter nærmere aftale med direktionssekretariatet...