norddjurs

PLAN, BYG OG MILJØ

Lokalplan 135-707

Område til offentlige formål ved Auningvej i Gjesing

Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN

Med en lokalplan fastlægges rammerne for udvikling af et lokalområde. Det skal sikre, at ejere i området ved, hvordan deres ejendomme kan udnyttes, naboer og omgivelser ved, hvad der kan forventes inden for området og interessenter kan se hvilke hensyn, der er taget til natur, klima, trafik, bymiljø, landskab, miljøpåvirkninger mv.

Lokalplaner er kun gældende for de fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke, at de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver skal etableres, men når det sker, skal det foregå efter lokalplanens bestemmelser.

Det er planloven som fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere og hvilke forhold der skal redegøres for. Planloven fastlægger også, hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri har kommunen i følge lov om planlægning pligt til at lave lokalplan. Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, har kommunen også pligt til at lade lokalplaner udarbejde. Når der skal overføres arealer fra landzone til byzone skal det også ske med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at lade en lokalplan udarbejde, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring. Borgerne skal her have mulighed for at sætte sig ind i forslaget og få lejlighed til at komme med kommentarer og forslag til ændringer af planlægningen. Hermed kan kommunalbestyrelsen blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden.
Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Lokalplanen er udarbejdet af Agrovi I/S i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning 2
Offentlig høring af lokalplanforslaget 2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE 4
Lokalplanens baggrund 4
Lokalplanens indhold 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning 11
Landsplandirektiv 11
Kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune 11
Lokalplanens forhold til kulturarv 13
Naturbeskyttelse 13
Kystnærhedszonen 14
Teknisk forsyning 14
Miljøforhold 15
Støjforhold 15
Jordforurening 15
Grundvand 16
Miljøvurdering 16
Servitutter 17
Tilladelse efter anden lovgivning 17
Norddjurs Kommunes kompetenceplan 18
Lokalplanens midlertidige retsvirkning 18

LOKALPLANENS BESTEMMELSER 20
1.0 Lokalplanens formål 20
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus 20
3.0 Områdets anvendelse 21
4.0 Udstykning 21
5.0 Veje, stier og parkering 21
6.0 Bebyggelsens omfang og placering 22
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden 22
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn 23
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning 24
10.0 Servitutter 24
11.0 Aflysning af lokalplan 24
12.0 Lokalplanens retsvirkninger 24
13.0 Vedtagelsespåtegning 25
14.0 Offentlig bekendtgørelse 25
Kortbilag 1 26
Kortbilag 2 27

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning og planlægning.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens baggrund



Foto 1: Bebyggelsen på Auningvej 8 set fra Auningvej

Norddjurs Kommune har i 2024 solgt et tidligere plejehjem, på Auningvej 8, i Gjesing til De Socialfaglige Huse Aps. Lokalplanen er udarbejdet efter ønske om at ændre anvendelse af ejendommen fra plejehjem til institutionsformål.

De Socialfaglige Huse ønsker at indrette et socialpædagogisk bosted, hvor hovedformålet er beboelse. Der vil være personale tilknyttet som hjælp og støtte til beboerne.



Foto 2: Facader mod Auningvej.

Da den gældende lokalplan "Lokalplan nr. 55-206, Område til offentlige formål i Gjesing" ikke kan rumme anvendelsen bosted, kræver det at der udarbejdes en ny lokalplan. Kommunalbestyrelsen har den 19. august 2025 besluttet at igangsætte udarbejdelse af en ny lokalplan og nyt kommuneplantillæg der muliggører den ændrede anvendelse.

Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i byzone i Gjesing, og er beliggende i udkanten af byen.



Oversigtskort der viser beliggenhed af lokalplanområde, Lokalplanområdet er vist med sorte prikker.

Se næste side for ortofoto over lokalplanområdet.


Lokalplanområdet
Ortofoto forår 2024
0
75
150 m



Foto 3: Bygninger set fra Auningvej.

Lokalplanens formål
Lokalplanens formål er at give mulighed for at anvende lokalplanområdet til offentlige formål, samt tekniske anlæg i form af en telemast. Desuden er det formålet at fastlægge rammerne for fremtidig bebyggelse og give mulighed for opførelse af mindre bygninger.

Lokalplanens område
Områdets størrelse og afgrænsning
Lokalplanområdet består af ejendommen matr. nr. 6ad Sdr. Gjesing by, Gjesing, beliggende Auningvej 8. Ejendommen har et grundareal på ca. 1 ha.



Foto 4: Bygninger set fra havesiden.

Inden for lokalplanområdet er der to større bygninger. Disse bygninger er sammenbygget med en mindre bygning som anvendes til indgang. Bygningsmassen udgør ca. 2.000 m^2, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 21.

Lokalplanområder grænser op til det åbne land på tre sider, mens det mod nordøst grænser op til et mindre område med parcelhuse, i form af åben-lav bebyggelse.

Områdets zonestatus
Lokalplanområdet ligger i byzone og vil fortsat være i byzone.

Områdets nuværende anvendelse
Lokalplanområdet har været benyttet som plejehjem af Norddjurs Kommune, og senest har ejendommen været brugt til midlertidige boliger for flygtninge.



Foto 5: Bygning 1 set fra bagsiden.

Trafikale forhold
Ejendommen har udkørsel til kommunevejen Auningvej.
På ejendommen er der foran bebyggelsen, ud mod Auningvej, en parkeringsplads med 30 parkeringspladser. Parkeringspladsen har ind -og udkørsel fra Auningvej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg
Den eksisterende bebyggelse på Auningvej 8 består af to bygninger fra hhv. 1960 og 1994 (bygning 1 og bygning 3 på oversigten herunder).



Oversigt over ejendommen med markering af bygning 1, 2 og 3, parkeringsarelaer, have og telemast.

Bygningerne er sat sammen med en mindre bygning der bruges som indgangsparti (bygning 2). Bygning 1 og bygning 3 er beg-



Foto 6: Indgangsparti og mellembygning.



Foto 7: Parkeringsarelaerne ud mod Auningvej.



Foto 8: Haven med parkagtig karakter og med buske og stier der deler den i mindre "landskabsrum"

ge opdelt i flere boligenheder som lejligheder eller værelser.

Bag bebyggelsen er der en stor have med parklignende karakter. I det sydligste hjørne af haven er der opsat en telemast.

Se oversigtskortet på forrige side.

Bygninger
Bygning 1 er opført med facader og gavle i røde teglsten og med tag i mørkegrå fibercementplader. Vinduesrammer, døre og porte er malet hvide.

Bygning 2 har facader i lysegrå plademateriale. Bygningen er er bygget sammen med bygning 1 og 3 med mellemgange og facader i glas. Ud mod parkeringsarealerne er der et indgangsparti i glas. Bygning 2 har tag af tagpap og vinduesrammer i hvid.

Bygning 3 er opført med facader og gavle i røde teglsten. På facaderne af bygning 3 er sat en række store karnapper eller frontispicer, der er opført i plademateriale i grå farver.
Taget på bygning 3 er i mørkegrå fibercement. Vinduesrammer og døre er malet hvide.

Bygning 1 er i 3 etager, bygning 2 er i 2 etager og bygning 3 er i 2 etager. Bygningerne har alle symmetrisk saddeltag.

Haven
Bag ved bygninger og parkeringsareal er der en have med parklignende karakter. Haven er opdelt i mindre "landskabsrum" af gangstier og beplantning med buske.

I det sydlige hjørne ud mod det åbne land er der opsat en telemast til mobiltelefoni med tilhørende teknikskab. Telemasten er omgivet af beplantning.

Haven er afgrænset mod naboer og det åbne land af beplantning af træer og buske. Mod nabobebyggelsen har beplantningen karakter af hæk, mens den mod det åbne land er højere og mere har en karakter af læbeplatning med træer og buske.

Lokalplanens indhold

Anvendelse
Lokalplanens område er delt op i to delområder.
Delområde 1 kan anvendes til offentligt formål. Lokalplanen giver specifik mulighed for anvendelse til døgninstitutioner, daginstitution, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration.

Delområde 2 giver mulighed for placering af en telemast.
Ved telemasten kan der placeres teknikskabe og andet der er nødvendigt for driften af masten. For at afskærme området med telemasten fra resten af haven er der etableret beplantning rundt om masten i form af træer og buske. For at sikre at masten forsat er afskærmet fra resten af haven, er der bestemmelser om at denne beplantning skal opretholdes og genetableres ved sygdom, stormfald eller lignende.
Der skal være adgang til telemasten for operatører og tekni-



Foto 9: Havearealerne.



Foto 10: Beplantning foran bygning 3.



Foto 11: Sti foran bygning 3.

kere i forbindelse ved vedligeholdelse og opsætning af antenner og lignende.

For at udgå at telemasten bliver stående selvom den ikke længere er i brug, er der sat en bestemmelse om at telemasten skal fjernes senest 1 år efter at den er taget ud af brug.

Bebyggelse
I delområde 1 giver lokalplanen mulighed for at den primære bebyggelse (bygning 1, 2 og 3) kan opføres op til 3 etager med en maksimal højde på 10,5 meter. Hvis der behov for skorstene eller udkast i forbindelse med ventilation og udluftning, må disse gerne være højere end tagryggen for at sikre at luft fra ventilaltion og lignende kan komme væk.

I delområde 1 kan der desuden opføres sekundær bebyggelse i 1 etage. Sekundær bebyggelse defineres som mindre bygninger eksempelvis udhuse til haveredskaber, havemøbler eller lignende. Det kan også være bygninger som drivhuse, overdækninger til cykelparkering, bålhytter, sheltere eller lignende som kan bruges til aktiviteter i forbindelse med den primære anvendelse.

Lokalplanområdet grænser mod nordøst op til åben-lav bebyggelse, som er opført i 1 etage med en eventuelt udnyttet tagetage. For at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet tilpasser sig de omkringliggende arealer bedst muligt, giver lokalplanen mulighed for at opføre bebyggelse i maksimum 3 etager. Dette er for ikke visuelt at påvirke det omkringliggende landskab.

Facader
Lokalplanen giver mulighed for at opføre den primære bebyggelse i røde mursten eller træ som facademateriale, mens mindre dele af facaderne som kanapper, frontispicer, indgangspartier og lignende kan være i plademateriale af metal, træ og fibercement eller i glas.

Lokalplanen giver mulighed for at bruge træ som facadematerieale, da træ ofte vil have et mindre klimaaftryk. Desuden giver lokalplanen mulighed for at bebyggelse opføres i samme materiale som eksisterende bebyggelse.

Facderne på den primære bebyggelse skal være i røde farver som den eksisterende bebyggelse. Mindre bygningsdele kan være i grå, hvide, sorte farver eller i materialernes naturlige farver. Dette vil også gælde for den primære bebyggelse, hvis den bliver opført i træ.

Sekundær bebyggelse kan opføres i andre materialer og farver end den primære bebyggelse. Materialer og farver skal være tilpasset den primære bebyggelse.

Tage
Tage på bygning 1, 2 og 3 skal være saddeltage, som på den eksisterende bebyggelse.

Sekundær bebyggelse kan opføres med anden tagform og

taghældning, da denne type bygninger ofte kan have eksempelvis ensidig taghældning.

Tage skal opføres i sorte eller mørkegrå farver, som på den eksisterende bebyggelse. Tage kan også etableres som grønne tage med sedum beplantning, da dette kan indpasses med havens parklignende udtryk. Derudover kan det være med til at optage nedbør og øge fordampningen i området.

Der kan etableres solcelleanlæg på tagene, såfremt det indpasses i bebyggelsen, og de ikke skæmmer eller reflekterer. Solcelleanlæggene skal derfor være sorte og antirefleksbehandlede.

Tekniske anlæg
I delområde 2 giver lokalpalanen mulighed for placering af en telemast. Telemasten kan være op til 42 meter høj, målt fra mastens fundament. I tilknytning til telemasten kan der placeres teknikskabe og lignende mindre bygninger med tekniske installationer.

Beplantningen rundt om antennemasten skal opretholdes.

Udstykning
Lokalplanen giver mulighed for udstykning af telemasten i delområde 2. Ved en udstykning skal teknikskabe og beplantning rundt om telemasten også udstykkes. Derfor er det hele delområde 2, der kan udstykkes.

Lokalplanen giver desuden mulighed for udstykning i overenstemmelse med udstykninglovens regler.

Veje og parkering
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Auningvej.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til ejendommen og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Der skal indenfor lokalplanområdet tilvejebringes parkeringspladser svarende til:

- 0,33 p-plads pr. boligenhed + 1 p-plads pr. 2 ansatte på døgninstitutioner og lignende.
- 1 p-plads pr. 6 normerede institutionspladser i daginstitution (vuggestuer, børnehaver, SFO´er)
- 1 p-plads pr. 100 m^2 ved skole, uddannelsesnstitution
- 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m^2 etageareal til administration eller kontor.

På parkeringsarealerne kan der opsættes belysning for at give lys til orientering. Lokalplanen stiller krav om at armaturerne har en lyspunktshøjde på max 3,5 meter.

Grønne områder, landskab og beplantning

Ejendommen har en have med parklignende karakter, som udlægges til fælles fri- og opholdsarealer.

Ud mod markerne er der beplantning i form af buske og træer, der afskærmer lokalplanområdet mod det åbne land. Beplantningen er markereret på situationsplanen herunder og fremgår af kortbilag 2.

For at afgrænse lokalplanområdet tydeligt ud mod det åbne land og for at afskærme haven, stiller lokalplanen krav om at



Situationsplan der viser indretningen af lokalplanområdet.

beplantningen ud mod markerne skal fastholdes. Hvis der opstår behov for at fælde en del af beplantningen, på grund af fx sygdom eller stormfald, skal der plantes ny beplantning som erstatning. Den nye beplantning kan være af samme arter som de fjernede, eller de arter der fremgår af § 8.3.

Der kan hentes inspiration i rapporten fra DCE ”Plantekatalog - Planter, der understøtter biodiversitet”, teknisk rapport fra DCE, nr. 193, 2021. Benyt altid nyeste udgave.

For at afskærme haven fra området med telemasten skal beplantningen omkring antennemasten i delområde 2 bevares, og hvis der er behov for at fælde en del af beplantningen skal der plantes ny beplantning i stedet.

I haven kan der opføres drivhuse, udhuse, bålhytter og shelters eller lignende småbygninger som skal bruges i forbindelse med aktiviteterne på ejendommen.

Lokalplanen giver også mulighed for at der kan etableres anlæg til regnvandshåndtering så som eksempelvis render, lunker, faskiner og regnvandsbede i haven.

For at fastholde det grønne og forholdsvis åbne udtryk indenfor lokalplanområdet, er der i lokalplanen krav om at hegn mod det åbne land og naboerne skal være levende hegn med karakter af læhegn eller hæk.

Der er i bestemmelserne fastsat hvilke arter der kan bruges til beplanting.

Arterne er valgt, så der både er løvfældende og stedsegrønne arter. Arterne er hjemmehørende for at styrke biodiversiteten.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et trådhegn på bagsiden af ny beplantning. Trådhegnet må have en maksimal højde på 1,4 m, og formålet er at støtte beplantningen mens den vokser op.

For at fortsætte det grønne udtryk fra havearealerne er der en bestemmelse om, at der skal etableres lav hækbeplantning på op til 1,2 meter foran parkeringsarealerne ud mod Auningvej.

Beplantningen foran parkeringsarelaerne vil afskærme arealerne og give et mere trygt uderum foran bygningerne, og gøre at man ikke umiddelbart kan se ud på vejen fra stueplan. For at give den afskærmende effekt skal beplantningen foran parkeringsarealerne være af bøg eller avnbøg, der beholder bladene om vinteren.

Terrænregulering
I forbindelse med den eksisterende bebyggelse er der gennemført væsentlig terrænregulering. Yderlige terrænregulering må derfor kun ske efter tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Zoneforhold
Hele lokalplanområdet ligger i byzone, og lokalplanen fastholder zonestatus.

Forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv
Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Lokalplanens forhold til Norddjurs Kommunes Kommuneplan 2025-37

Kommuneplanramme
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme i Kommuneplan 2025.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 4 til Kommuneplanen.

Retningslinjer

Klimatilpasning samt fare for oversvømmelse og erosion
I Kommuneplan 2025-37 er der udpeget områder som er i risiko for at blive oversvømmet med overfladevand når det regner meget *(en 100-års hændelse i 2112)*

En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som et samlingssted for overfladevand ved kraftigt nedbør. Samlingen ligger ud mod Auningvej foran bygning 1. Området er markeret med blå på kortet herunder.

Foran bygning 1 og på Auningvej er der en mindre lunke, og

Kort fra Kommuneplan 2025. Den røde markering er lokalplanområdet. De blå markeringer er områder der er i fare for at blive oversvømmet ved en 100-års hændelse i 2112.



det vurderes, at det er er derfor at vand kan samles her og ude på Auningvej.

Området er ikke bebygget, men det skal sikres at der ikke kommer vand ind i bygning 1 ved megen nedbør. Dette skal løses ved en overfladeløsning som fx et regnvandsbed, faskine eller lignende.

Det vurderes derfor, at risikonen for oversvømmelse er begrænset og kan afhjælpes.

Landskabskarakterområder
I Norddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde Hevring Ådal Landbrugslandskab.

Lokalplanområdet ligger i et område med udsigtsinteresser.

Lokalplanområdet er en del af den eksisterende byzone i Gjesing, og den bebyggelse som lokalplanen giver mulighed for er ikke højere end den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen vurderes ikke at påvirke landskabsoplevelsen eller udsigtsmulighederne væsentligt.

Grønt Danmarkskort
En lille del af lokalplanområdet er udpeget som økologisk forbindelse. Udpegningen til økologisk forbindelse er en del af en større udpegning omkring Gjesing Bæk til økologisk forbindelse.

Lokalplanområdet er en del af den eksisterende byzone. Lokalplanen stiller krav om, at der fortsat skal være store haveareal er med beplatning, og der stilles krav om at hegn mod naboer og det åbne land fortsat skal være levende hegn. Ligedeledes skal beplantningen omkring antennemasten fastholdes.

Af hensyn til biodiversiteten skal nye planter i hæk og beplantningbælterne mod det åbne land være af hjemmehørende arter.

Der vurderes derfor, at lokalplanens muligheder ikke vil ændre på områdets mulighed for at fungere som økologisk forbindelse.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt
Lokalplanområdet er omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan:

Lokalplan nr. 55-206 for område til offentligt formål i Gjesing, vedtaget i december 1991.

lokalplan nr. 55-206 aflyses ved nuværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kulturarv

kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger
Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanområdet.

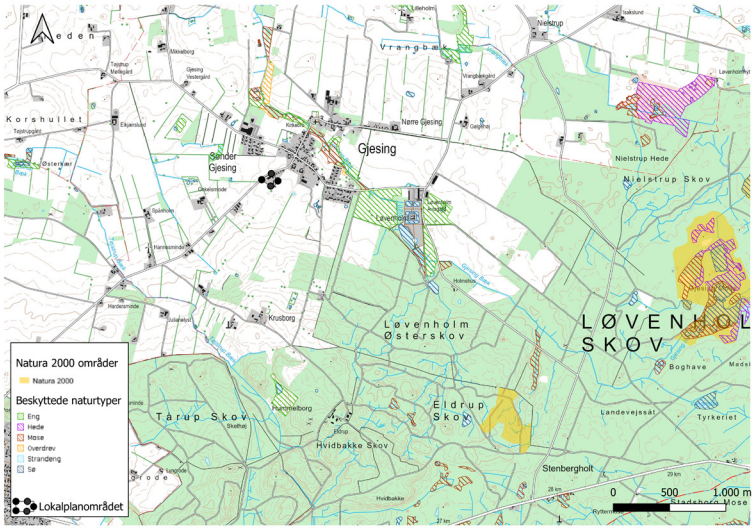
Arkæologiske interesser
Der er ikke udpeget arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Fortidsminder, sten- og jorddiger
Der er ikke udpeget fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Der er ikke i lokalplanområdet registret eller udpeget sten- og jorddiger, der er beskyttet efter museumsloven.

Naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse
Efter internationale aftaler har Danmark et særligt ansvar for at sikre bevaringsstatus for naturområder og arter, som har international betydning. Der er udpeget særlige bevaringsområder – de såkaldte Natura 2000-områder, hvor Danmark har en særlig forpligtigelse til at varetage natur og biodiversitet, som er beskrevet i udpegningsgrundlaget jf. habitatbekendtgørelsen.



Kort over Natura 2000-områder og områder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Natura 2000-områder
Nærmeste Natura 2000-område er Natura 2000-område nr. 47, Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, som ligger ca. 2,7 km sydøst for lokalplanområdet.

Området består af 5 delområder, der ligger inde i et større område der er præget overvejende af løvskov. Området kaldes Eldrup og Løvenholm-skovene. Hovedparten af området er dækket af skov.

Delområde Eldrup Skov indeholder udelukkende skov, Løvenholm Langsø indeholder udelukkende sø, mens de tre andre delområder, Gjesing Mose, Sømose og Kragmose indeholder en blanding af skov og lysåbne naturtyper.

Eldrup Skov er udlagt som urørt naturskov. I området findes flere højmoser og såkaldte brunvandede søer.

Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-område nr. 47 Eldrup skov, da lokalplanområdet ligger langt fra Natura 2000-området, og ikke vurderes at medføre væsentlig øget bidrag til baggrundsbelastningen med kvælstof.

Særlig beskyttede arter
I habitatbekendtgørelsen er listet en række dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.
Norddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

National naturbeskyttelse
Der findes ikke områder inden for lokalplanområdet som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Bygge- og beskyttelseslinjer
Lokalplanområdet er ikke omfattet af Naturbeskyttelseslovens bestemmelser om bygge- og beskyttelseslinjer.

Kystnærhedszonen
Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

Teknisk forsyning

Spildevand
Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2014-2022. Lokalplanområdet ligger i område G8. Området er separat kloakeret. Det vil sige at spildevand og regnvand løber i hver sin ledning.

Regnvand
Området er separat kloakeret, så spildevand og regnvand løber i hver sin ledning.

Lokalplanen giver mulighed for at regnvand fra tage og befæstede arealer fremover kan afledes til regnvandskloak eller evt. håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som vejgrøfter, regnbede og faskiner.

Vand
Lokalplanområdet ligger indenfor Gjesing vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

Varme
Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmeforsynet.

Renovation
Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Miljøforhold

Støjforhold
Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra blandt andet virksomheder, veje, jernbaner mv. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Lokalplanområdet grænser op til et boligområde på den ene side samt det åbne land med marker på de andre sider. Anvendelsen forventes ikke at påvirke lokalplanområdet med støj.

Trafikken på Auningvej forventes ikke at påvirke lokalplanområdet med trafikstøj, der overskrider miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanområdet kan anvendes til offetligt formål og teknisk anlæg som ikke i sig selv er støjfølsom anvendelse.

Lokalplanområdet anvendelse til offentligt formål forventes ikke at påvirke omgivelserne med støj. En anvendelse til skole eller børnehave kan dog medføre en oplevelse af støj. Eventuelle gener vil blive reguleret af kommunen i overenstemmelse med miljølovgivningen med baggrund i de konkrete forhold.

Telemasten og tilhørende teknikskabe mv. forventes ikke at påvirke omgivelserne med støj.

Jordforurening
Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til jordforureningsloven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger i byzone. Arealer indenfor byzone er som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen, som arealer, hvor jorden per definition er lettere forurenet. Ændringer og omklassificeringer er fastlagt i Norddjurs Kommunes Regulativ for jordstyring.

Områdeklassificeringen betyder, at evt. flytning af overskudsjord væk fra matriklen skal anmeldes til Norddjurs Kommune jf. reglerne i jordstyringsregulativet.

Overskudsjord
Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside.

Vandmiljø

Grundvand

Drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder



Kortet viser at lokalplanområdet ligger i område med drikkevandsinteresser, og en mindre del er omfattet af vandindvindingsområde for Gjesing Vandværk.

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser.

Der er ikke BNBO-områder (boringsnære beskyttelsesområder) indenfor lokalplanområdet.

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af indvindingsområde for Gjesing Vandværk.

Norddjurs Kommune vurderer, at den anvendelse som lokalplanen giver mulighed for, ikke udgør en fare for forurening af grundvandet set i forhold til den hidtidige anvendelse.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

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

Sevitutter
Der er ikke tinglyst servitutter på ejendommen, og der er derfor ikke udarbejdet en servitutredegørelse.

Ekspropriation
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

For at der kan ske ekspropriation, skal en række betingelser være opfyldt – herunder:

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

For flere oplysninger se: Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Tilladelser efter anden lovgivning

Bygningsfredningsloven
Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

Museumsloven
Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af fortidsminder jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Østjylland.
Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg

Herudover gælder det, at træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Norddjurs Kommune har frigivet arealet til formålet.
Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.
Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.

Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.

Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr 572 af 29. maj 2024). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

LOKALPLAN 135-707 OMRÅDE TIL OFFENTLIGT FORMÅL VED AUNINGVEJ, GJESING

Områdets størrelse er 9.916 m^2.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

1.1 at faslægge lokalplanområdets anvendelse til offentligt formål samt tekniske anlæg i form af en telemast.

1.2 at give mulighed for opførelse af mindre bygninger til brug for den primære anvendelse.

1.3 at sikre adgang til telemasten samt beplantning omkring telemasten.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6ad Sdr. Gjesing by, Gjesing samt alle parceller, der efter den 3. september 2025 udstykkes indenfor området.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2 som vist på kortbilag 2.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1:

3.1 Delområde 1 må anvendes til offentligt formål. De specifikke anvendelser er døgninstitutioner, uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, daginstitutioner, kulturelle institutioner og offentlig administration.

Delområde 2:

3.2 Delområde 2 må anvendes til tekniske anlæg, herunder én telemast, antenneudstyr og teknikskabe til teleinfrastruktur med radiokommunikationsformål.

3.3 Telemasten i delområde 2 skal fjernes senest et år efter, at den har været ude af brug.

4.0 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning indenfor delområde 2 til tekniske anlæg, herunder telemast og tilhørende tekniske anlæg.

Lokalplanområdet kan desuden udstykkes i overenstemmelse med udstykninglovens regler.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Auningvej, jf. kortbilag 2.

5.2 Der skal være adgang til telemasten for obereratører og teknikere.

Parkering

5.3 Der udlægges plads til parkering indenfor lokalplanområdet, jf. kortbilag 2.

Der skal indenfor lokalplanområdet tilvejebringes parkeringspladser svarende til:

- 0,33 p-plads pr. boligenhed + 1 p-plads pr. 2 ansatte på døgninstitutioner og lignende.
- 1 p-plads pr. 6 normerede institutionspladser i daginstitution (vuggestuer, børnehaver, SFO´er).
- 1 p-plads pr. 100 m^2 ved skole og uddannelsesnstitution.
- 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m^2 etageareal til administration eller kontor.

5.4 Belysning af parkeringsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max. 3,5

meter.

5.5 Parkeringsarealerne skal afskærmes med lav beplatning af træer og buske på max 1,2 meters højde ud mod Auningvej, jf. kortbilag 2 .
Beplantningen skal være af bøg eller avnbøg eller lignende beplantning der beholder bladende om vinteren.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed må ikke overstige 35.

Delområde 1:

6.2 Ny primær bebyggelse må opføres i max 3 etager.

6.3 Bygning 1, 2 og 3 må have en højde på max. 10,5 meter. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, kan have en større højde.

6.4 Sekundær bebyggelse må opføres i 1 etage.

6.5 Sekundær bebyggelse som udhuse, bålhytter, shelters, drivhuse og lignende skal placeres i havearealet.

Sekundær bebyggelse som redskabskure til materiel til vedligeholdelse af parkeringsarealerne og lignende kan placeres ved parkeringsarealerne.
Overdækninger eller skure til cykelparkering skal placeres ved parkeringsarealerne.

Delområde 2:

6.6 I delområde 2 må der kun opstilles én telemast, antenneudstyr og teknikskabe.

6.7 Mastens højde må ikke overstige 42 meter over et fundament på max. 0,5 meter over terræn. Hertil kan der påmonteres en lynafleder på op til 3 meter i topppen af masten.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal udføres som blank mur i røde teglsten eller som facader i træ. Delpartier og mindre bygningsdele som fx kanapper og frontispicer kan udføres i andre materialer fx træ, metal, plader i fibercement ellller stål eller begrønnes med beplantning.

Delpartier og mindre bygningsdele som kanapper og frontispicer kan udføres i grå, hvide eller sorte farver eller i materialernes naturlige farver. Dette gælder også for facader på de primære bygninger, hvis de opføres i træ.

Facader på mindre, sekundære bygninger som udhuse,

drivhuse, bålhytter, shelters eller lignende kan udføres i andre materialer og farver.
Farver og materialer skal tilpasses de primære bygninger.

7.2 Bebyggelse skal forsynes med saddeltag.

Sekundær bebyggelse som udhuse, redskabskure, cykelparkering, shelters, bålhytter og lignende kan udføres med andre tagformer.

7.3 Tage skal udføres med tagplader i fibercement, matte stålplader, tegl eller tagpap.
Tage kan også opføres som levende grønne tage med fx. sedumbeplatning.

7.4 Der kan etableres solceller eller solfangere på tage. Solceller eller solfangere skal etableres med samme hældning som tagfladen og max. ca. 15 cm over tagfladen.

Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.

7.5 Vinduesrammer skal fremstå i hvid eller sort.

7.6 Masten i delområde 2 må kun fremtræde i metal i ikke-reflekterende materiale.

Teknikskabe mv. skal tremtræde i afdænpede farver der falder diskret ind i omgivelserne i enten grå, brune eller sorte nuancer.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Delområde 1:

8.1 De ubebyggede arealer, der ikke benyttes til parkering, terrasser eller lignende skal fremstå som haveareal med en parklignende karakter.

8.2 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de ubebyggde arealer som fx faskiner eller regnbede.

8.3 Alle hegn i skel skal være levende hegn og bestå af arter som som bøg, avnbøg, eg, lind, almindelig taks, tjørn, slåen, røn, hassel, vilde roser eller lignende arter.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max højde på 1,4 meter til støtte for beplantningen mens den vokser op.

8.4 Hegnet i skel mod det ved siden af liggende boligområde skal have karakter af hæk.

8.5 Beplantningsbælter ud mod markerne skal fastholdes, i princippet som vist på kortbilag 2. Beplantningsbælter skal vedligeholdes, og genetableres i tilfælde af storm-

fald, sygdom eller lignende. Beplantningen skal bestå af eksisterende arter eller arter som fremgår af § 8.3.

8.6 Der må ikke ske terrænregulering uden forudgående tilladelse fra kommunen. Der må ikke terrænreguleres inden for en afstand nærmere end 1,0 m fra naboskel.

Delområde 2:

8.7 Der skal sikres et afskærmende beplantningsbælte omkring masten og tilhørende teknikskabe i delområde 2, i princippet som angivet på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal bestå af eksisterende træer og buske og suppleres med tilsvarende arter.

Beplantningsbæltet skal sikre, at arealet rundt om masten fortsat fremstår som et grønt beplantet område, Beplantningsbæltet skal vedligeholdes, og genetableres i tilfælde af stormfald, sygdom eller lignende

9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.

9.2 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.

9.3 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som fx jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.

Delområde 2:

9.4 Der må ske opsætning af antenner mv. på telemasten. Antenner på masten må dog ikke overstige mastens maksimale højde.

9.5 Masten må ikke belyses.

10.0 Servitutter

10.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet.

11.0 Aflysning af lokalplan

11.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. 55-206 område til offentligt formål i Gjesing.

12.0 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og of-

fentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller astholde.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.
Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

12.4 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af Norddjurs Kommune mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme

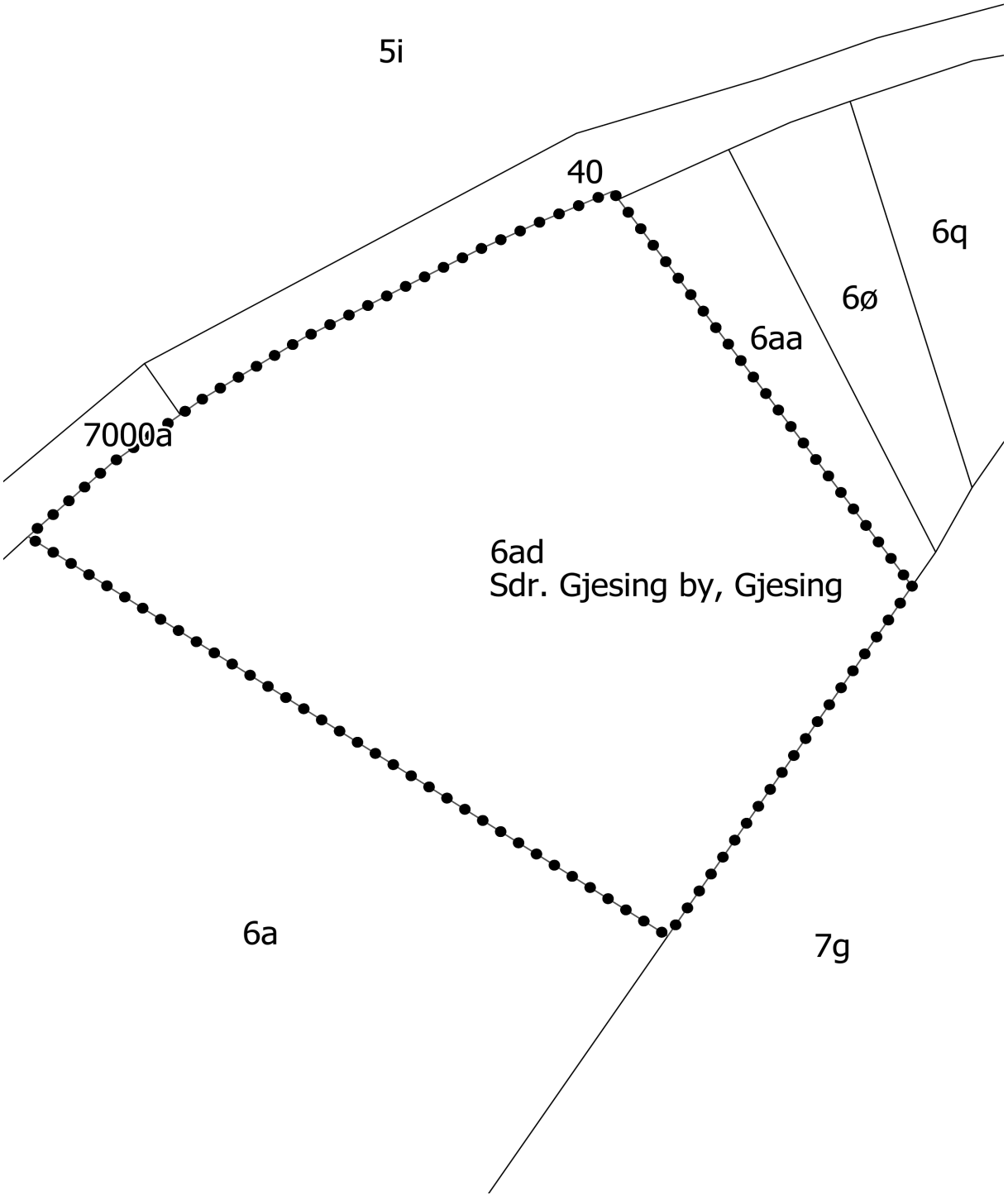
13.0 Vedtagelsespåtegning

13.1 Forslag til lokalplan 135-707 område til offentigt formål ved Auningvej, Gjesing er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse d. 21. april 2026.

13.2 Lokalplan 135-707 område til offentligt formål ved Auningvej, Gjesing er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 6. oktober 2026.

14.0 Offentlig bekendtgørelse

14.1 Lokalplan 135-707 område til offentligt formål ved Auningvej, Gjesing er offentligt bekendtgjort 12. november 2026.



Kortbilag 1
Områdets afgrænsning
1:500



Kortbilag 2
Områdets anvendelse
1:500



norddjurs

Norddjurs Kommune · Torvet 3 · 8500 Grenaa
Tlf: 89 59 10 00 · www.norddjurs.dk