

# GROBUND

**Ekstra Nyhedsbrev - januar 2020**

Lokalplan-gruppen inviterer til workshop om planlægning af bebyggelse ved fabrikken

*Kom og få et kig på jorden omkring fabrikken og få indflydelse på, hvordan det hele kommer til at se ud engang.*

*Du er også meget velkommen, selv om du ikke har købt brugerbevis. Alle input og ideer er meget velkomne.*

**Program for dagen d. 18.01.2020 i Himmelummet på Grobund**

**Kl. 10.00 - Introduktion til dagen forløb**

Servering af kaffe og brød.

Planlægning af områderne udenfor fabrikken.

Plangrundlag - hvad er en kommune- og lokalplan - herunder hvilken status har arealerne i dag.

Oplæg fra en eksisterende fællesbebyggelse.

**10.30-11.00: Gruppearbejde**

Inddeling i grupper på omkring 8 personer til en snak om den overordnede plan for området:

- Hvad skal der tages hensyn i de store plan - landskabet m.v.
- Anvendelse - hvilke erhvervstyper skal der placeres i landskabet -f.eks. energiforsyning - rens osv.
- Veje og parkering
- Hvordan anlægges området som permakulturlandskab?
- Bolig med let erhverv.

**11.15-12.30: Besigtigelse af området**

Tur i landskabet: Få et bedre kendskab til området.

**12.30-13.15 Frokost**

Vi spiser frokost - medbring noget til et fælles bord.

### **13.30-15.00: Bebyggelsesplanlægning**

Skal bebyggelsen opdeles i boliggrupper?

Boliger: Antal, type og størrelse?

Enkle boliger, rækkehus og bygninger 2 etager

Højde, taghældning og etageantal.

Arbejde med en bebyggelsesplan, hvor dagens drøftelse afprøves med små modelhuse på kort af området.

### **15.00-15.15: Pause**

Tanke op med drikke og kage.

### **15.15-15.45: Opsamling fra dagen**

Vi samler op på dagen, og hvad sker der nu.

Hilsen Lokalplan-gruppen og Kærlingehøje

## **Baggrund: Hvad er en lokalplan?**

Lokalplanen kan karakteriseres som en 'lokal lov' for, hvad nærmere afgrænsede ejendomme må anvendes til, og hvad der må bygges på dem.

Den er hermed et vigtigt redskab for kommunalbestyrelserne til at forme den fysiske udvikling af kommunen.

### **1.1 Lokalplanlægning generelt**

En lokalplan er et godt redskab for kommunalbestyrelsen til at præge udviklingen i kommunen. Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Herigennem kan kommunalbestyrelsen påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen.

Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og tilvejebringelsesprocessen giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

#### **1.1.1 Ikke handlepligt**

Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Den bindende virkning betyder,

at planens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv.

Planen har derimod ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse, der således kan fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.

Der er heller ikke knyttet nogen til en lokalplan. En virkeliggørelse af planen, f.eks. opførelse af et byggeri, der muliggøres gennem lokalplanen, forudsætter derfor, at vedkommende grundejer(e) kan og vil opføre bebyggelsen.

Lokalplanbestemmelser om beplantningens maksimale højde, fastsat med hjemmel i § 15, stk. 2, nr. 9, kan dog medføre en egentlig handlepligt - pligt til klipning eller beskæring af beplantning.

Bestemmelser om beplantningshøjde gælder kun for ny beplantning etableret, efter at planforslagets hhv. planens retsvirkninger er indtruffet.

En lokalplan kan ikke tidsbegrænses

## **B. Redegørelse**

### **1. Formål og anvendelse**

- a. Lokalplanens formål. (Projektets "idé" skal nøje beskrives, herunder hvilke særlige træk, der er bærende for planen, og derfor skal sikres gennem planens bestemmelser).
- b. Lokalplanområdets fremtidige anvendelse, herunder anvendelsen af de enkelte delområder.
- c. Bevaring af eksisterende bebyggelse og beplantning.

### **2. Udstykning**

- a. Principper for udstykning, herunder max. / min. grundstørrelse, evt. facadelængde og -bredde m.m.

### **3. Vej- og sti- og parkering**

- a. Beliggenhed og udformning af veje og stier herunder tilslutning til det offentlige vej- og stinet, samt angivelse af vej- og stiudlæggets bredde (tværprofil) og evt. beplantning af arealerne.
- b. Beliggenhed, udformning og beplantning af parkeringsarealer.
- c. Antal p-pladser, jf. Syddjurs Kommunes parkeringsnormer, herunder antal handicap-pladser.

#### **4. Bebyggelsens omfang og placering**

- a. Bebyggelsens placering, herunder også særlige forhold vedrørende bebyggelsens placering i forhold til terrænhøjde.
- b. Bebyggelsens anvendelse.
- c. Højde, taghældning og etageantal, bebyggelsesprocent på den enkelte ejendom jf. udstykningsplan.
- d. Boliger: Antal, type og størrelse.
- e. Erhvervsbebyggelse: Bygningsvolumen og miljøklasse.

#### **5. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- a. Bebyggelsens udformning, herunder evt. facadeopstalter og snit.
- b. Farve- og materialevalg til facader og tage, samt evt. skiltning.

#### **6. Udformning og anvendelse af ubebyggede arealer**

- a. Beliggenhed og størrelse af opholds- og friarealer samt andre grønne træk i planen. Angives for hvert delområde.
  - b. Beplantning og indretning af opholds- og friarealer. Angives for hvert delområde.
  - c. Placering og beplantning af evt. regnvandsbassin samt andre tekniske anlæg.
  - d. Terrænregulering.
  - e. Bevaring af særlige landskabstræk, naturbeskyttelsesområder m.m.
  - f. Foranstaltninger til reduktion af evt. støjgener.
- #### **7. Forslag til udstykningsplan og illustrationsplan.**