

angives at bestemmelserne for rammeområde IV er identiske med lokalplanens bestemmelser for rammeområde II, idet områdets anvendelse er ændret til åben lav boligbebyggelse.

Nye rammebestemmelser for lokalplan nr. 336, delområde IV følger rammebestemmelser for delområde II:

Områdets anvendelse:

§3.1 Delområderne I, II og III må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Udstykning:

§4.2 Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

Veje, stier og parkering:

§5.6 - Parkering etableres for delområderne I, II og III på egen grund, og for delområde IV delvis på egen grund (en parkeringsplads integreret i hvert gårdhavehus) og delvis som fælles parkering spredt ud mellem husene, (se eksempel på kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A). Hvis delområde V etableres som åben-lav byggeri, gælder samme regler for parkering som for delområde I, II og III. Hvis delområde V etableres som tæt-lav byggeri, gælder de samme regler for parkering som for delområde IV.

Bebyggelsens omfang og placering:

§7.4 Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end to etager og en bygningshøjde på max. 7,5 meter over fastlagt niveauplan.

§7.13 Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende boligbebyggelse

§7.14 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30.

§7.15 Beboelsesbygninger skal holdes mindst 2,5 m fra naboskel.

§7.16 Beboelsesbygninger samt fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger placeres med facade eller gavl mindst 2,5 meter og højest 5 m fra skel mod vej, og med hovedretning vinkelret på eller parallelt med vejen, hvis skel mod vej ikke er kurvet. Hvis skel mod vej er kurvet, skal blot en del af facade eller gavl være højest 5 m fra skel (se kortbilag 4, vejledende bebyggelsesplan A).

Bebyggelsens udseende:

§8.1 Bygningsfacader skal bygges i tegl, beton, glas eller som vandskurede eller pudsede overflader. Mindre bygningsdele kan udføres i træ, eternit eller forpatineret metal. Ved mindre bygningsdele forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

§8.2 Hvis facaderne er pudsede eller vandskurede, skal de fremstå i materialets naturlige farve eller gives en af følgende farver: Sort, hvid, grå, Dodenkop eller Brun Umbra, samt opblandinger af de to sidstnævnte farver med højest 20 % sort eller hvid.

§8.3 Garager, carporte, udhuse og lignende skal opføres i samme materialer og farver som den enkelte bolig. Alternativt kan de opføres i træ med træbeklædning, der males sort eller en farve der indgår i materiale- og farvevalg på den enkelte bolig.

§8.4 Tage skal være ensfarvede og dækkes med enten tegl- eller cementtagsten, sort tagpap, eternit eller naturskifer. Alternativt kan tage, der udføres som levende grønne tage, beklædes med mos-sedum eller lignende.

§8.5 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer, herunder glaserede tagsten, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi. Hvis der etableres anlæg til indvinding af solenergi eller lignende, skal de dele af anlægget, der anbringes udvendigt på bygningen, indgå som en del af tagfladen eller en del af bygningens øvrige ydervægge. Der må ikke opstilles anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på terræn.

§8.6 Kommerciel skiltning i området må ikke finde sted. Hvis der er behov for skiltning til en virksomhed, som er lovlig jf. § 3.4 kan der søges om dispensation.

Ubebyggede arealer og beplantning:

§9.3 På grænsen mellem det grønne strøg og delområde IV og V, plantes der rækker af buskbeplantning efter princippet som vist på henholdsvis kortbilag 2 og 3, hvor der skiftevis er åbning og beplantning. Planteresammensætningen skal være den samme langs hele strøget, og skal bestå af hjemmehørende arter, der ikke bliver højere end 2-3 meter.

§9.8 Der må der ikke foretages befæstelse på mere end 20 % af den enkelte grounds areal. Det bebyggede areal samt vandgennemtrængelige belægninger som græsarmingssten og grus medregnes ikke.

Baggrund for afgørelsen

På Nordmarken er den centrale del af området lokalplanlagt til opførelse af tæt-lave boliger. Favrskov Kommune har foretaget en sammenligning af boligsammensætningen i Favrskov Kommunes centerbyer. Den nuværende andel af tæt-lave boliger i Lading er 17%, hvilket vurderes at være relativt højt. Favrskov Kommune vurderer på den baggrund, at hele Nordmarken bør udstykkes til åben-lav boliggrunde (parcelhusgrunde), i overensstemmelse med udstykningskitse som angivet i denne dispensation, hvor delområde IV udlægges til 10 parcelhusgrunde.

Sagen har været forelagt byrådets behandling i december 2018, hvor det blev besluttet at godkende, at der meddeles dispensation fra gældende lokalplan nr. 336, hvor dispensationen erstatter det planlagte tæt-lav boligområde på Nordmarken med 10 parcelhusgrunde.

Konsekvensvurdering i henhold til habitatdirektivet

Ifølge bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 skal Favrskov Kommune foretage en vurdering af dispensationens eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.

Lokalplanområdet ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er habitatområdet ved Gjern bakker. Afstanden hertil er ca. 15 km. En eventuel påvirkning af de arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde vurderes, at være uvæsentlig eller af underordnet betydning, pga. afstanden til det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde.

Generel beskyttelse af visse arter

Favrskov Kommune har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder, yngle- eller rasteområder for disse arter. På baggrund heraf vurderes det, at dispensationen ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder, yngle- eller rasteområder.