

Offentlig bekendtgørelse den 27.10.2020 af endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 429 - boligområde ved Stadionvej i Hornslet og Kommuneplantillæg nr. 23 til Syddjurs Kommuneplan 2016

Byrådet i Syddjurs Kommune vedtog den 16.09.2020 ovennævnte planer endeligt.

Lokalplan nr. 429

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8,7 ha i forlængelse af eksisterende byzone og Stadionvej i det nordøstlige Hornslet.

Lokalplanens hovedformål er at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone, at give vejadgang, samt at muliggøre etableringen af cirka 36 nye parcelhuse.

Det er også et formål med lokalplanen at sikre stiforbindelser i området. Lokalplanen sikrer desuden en grøn struktur langs og i forlængelse af boligområdets veje

For det eksisterende børneinstitutionsområde fastlægger lokalplanen et byggefelt med lidt udvidelsesmuligheder, selv om der ikke aktuelt er udvidelse undervejs.

Kommuneplantillæg nr. 23

Kommuneplantillægget er udarbejdet for at bringe forslag til lokalplan nr. 429 i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget gør et perspektivområde til et rigtigt rammeområde til boligformål. Derudover justerer det på afgrænsningen af de tilstødende to rammeområder til offentlige formål.

Offentlig debat

Planerne har været fremlagt til 8 ugers offentlig debat i perioden 13.05.2020 til 08.07.2020.

Der er i debatperioden indkommet i alt 7 høringsvar.

Bemærkninger, forslag og indsigelser fra debatperioden om planforslagene har givet anledning til følgende ændringer af den endelige lokalplan:

- Lokalplanens bestemmelser om træarten kastanje ændres til træarten: Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).
- § 5.2 rettes, så vej N-O udlægges i 9 meters bredde.
- Den i § 6.11 nævnte facadebyggelinje vises på kortbilag 2, og der henvises til kortbilag 2 fra § 6.11.
- Kommunen sikres fortsat mulighed for ejerskab af veje og stier inden for delområde II og III ved i § 5.2 at sløjfe ordene "som privat fællesvej" og "som private fællesveje" samt ved i §§ 14.3 og 14.4 at rette ordene "fællesveje og fællestier" til "veje og stier".

Endelige retsvirkninger

Efter planlovens § 18 må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter planlovens § 12 kan Byrådet modsætte sig udstykning og bebyggelse som er i strid med kommuneplanen.

Klagevejledning

Den endelige vedtagelse af ovennævnte planer kan påklages til Planklagenævnet.

Efter planlovens § 58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål om tilblivelsen af planer påklages. Dette betyder, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

En evt. klage skal være skriftlig, og skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på borger.dk og virk.dk.

En evt. klage skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. **senest den 24.11.2020**.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. Virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Du kan finde klagevejledningen på Planklagenævnets hjemmeside, på www.naevneneshus.dk

Hvis du vil indbringe spørgsmålet om planernes lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den 27.04.2021.

Her kan du se de endelige planer

Planerne kan ses på følgende hjemmesider:
www.syddjurs.dk og **www.plandata.dk**





Syddjurs
KOMMUNE



Lokalplan nr. 429

*Boligområde ved Stadionvej i Hornslet
og Kommuneplantillæg nr. 23 til Syddjurs Kommuneplan 2016.*

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Henrik Scharling
Bernberg

Planlægger
Pia Kjær/
Planlægger
Kisa Lindgaard (KS)

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

**Lokalplanen er
udarbejdet af:**
Plan og Udvikling i
samarbejde med
CFBO ApS,
Store Torv 14, 1.,
8000 Aarhus C

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside
på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:
© Matrikelkort og
topografiskekort: GST
© 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 bygninger skal bruges til,
- hvor og hvordan der kan bygges nyt,
- hvilke bygninger, beplantning og lignende der skal bevares,
- hvordan nye veje, stier, friarealer og beplantning skal etableres.

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, brugere af området og Byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Lokalplankortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. En illustrationsplan kan vise, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. En illustrationsplan er vejledende og ikke bindende.

Øvrige bilag, der f.eks. viser virksomhedskategorier, støjgrænser, 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 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.

LOKALPLANFORSLAGETS PROCES

Denne lokalplan er udarbejdet af Plan og Udvikling, Syddjurs Kommune i samarbejde med firmaet CFBO.

Byrådet har den 29. april 2020 godkendt lokalplanen som forslag.

Forslaget var fremlagt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 13. maj 2020 til den 8. juli 2020.

I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget blev offentligt bekendtgjort den 13. maj 2020 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen blev forslaget fremsendt til ejere og lejere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt til en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der blev afholdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg torsdag den 18. juni 2020 kl. 17.30.

Lokalplanforslaget kunne desuden ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk samt på Erhvervsministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plandata.dk

I løbet af den 8 ugers offentlige høringsperiode modtog kommunen 7 høringssvar.

Bemærkninger, forslag og indsigelser fra debatperioden om planforslagene gav anledning til følgende ændringer:

- Lokalplanens bestemmelser om træarten kastanje ændres til træarten: Engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).
- § 5.2 rettes, så vej N-O udlægges i 9 meters bredde.
- Den i § 6.11 nævnte facadebyggelinje vises på kortbilag 2, og der henvises til kortbilag 2 fra § 6.11.
- Kommunen sikres fortsat mulighed for ejerskab af veje og stier inden for delområde II og III ved i § 5.2 at sløjfe ordene "som privat fællesvej" og "som private fællesveje" samt ved i §§ 14.3 og 14.4 at rette ordene "fællesveje og fællestier" til "veje og stier".

Byrådet vedtog planen endeligt med overstående ændringer på møde den 16. september 2020.

Den endelige vedtagelse er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs tirsdag den 27. oktober 2020, hvorfra planen er retlig bindende.

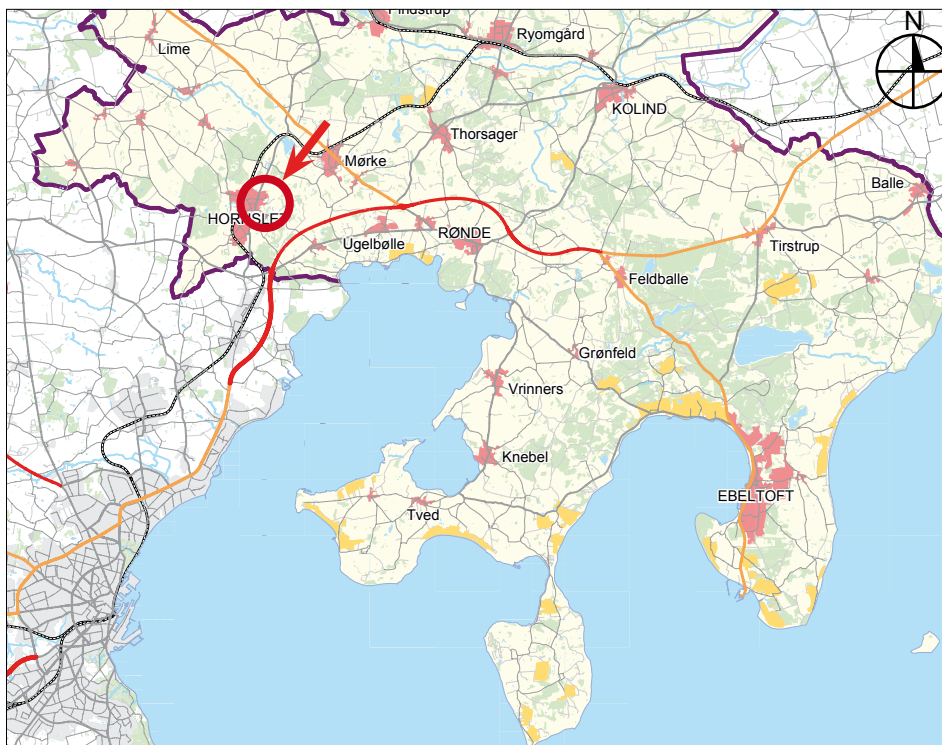
INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens område	6
Lokalplanens indhold.....	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	16
Tilladelser efter anden lovgivning	23
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	25
§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning.....	26
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	28
§ 8 Bevaring	29
§ 9 Ubebyggede arealer	29
§ 10 Terræn	30
§ 11 Bonusvirkning	30
§ 12 Tekniske anlæg.....	30
§ 13 Miljøforhold	31
§ 14 Grundejerforening	32
§ 15 Forudsætning for ændret anvendelse og ibrugtagning	32
§ 16 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	32
§ 17 Servitutter	33
§ 18 Retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegninger	34
KORTBILAG 1	35
KORTBILAG 2	36
KORTBILAG 3	37
KORTBILAG 4	38
KORTBILAG 5	39
KORTBILAG 6	40
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 23.....	41

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar forlængelse af den eksisterende del af det nordøstlige Hornslet. Arealet vejbetjenes fra Stadionvej, der er en sidevej til hovedfærdselsåren Rosenholmvej. Lokalplanområdet omfatter cirka 87.000 m².



Lokalplanområdets placering i kommunen.



Oversigtkort over områdets placering i byen i målforhold 1:30.000.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Syddjurs Kommune oplever, at der er stor interesse for kommunens grundsalgsområde ved Vendevej i den sydøstlige del af Hornslet.

Udarbejdelsen af nærværende lokalplan nr. 429 er igangsat med henblik på udstykning af kommunale boliggrunde ved Stadionvej i Hornslet for også at have kommunale boliggrunde at sælge af i Hornslet efter salget af boliggrundene ved Vendevej.

Lokalplanområdet er kommunalt ejet, og en del af lokalplanområdet er et perspektivområde i kommuneplanen. Børneinstitutionsdelen af lokalplanområdet er i forvejen bebygget, men arealet ligger i landzone og har ikke en vejadgang optaget i matriklen.

For at opnå den nødvendige sammenhæng i byzonekortet inkluderes det eksisterende børneinstitutionsområde samt areal til vejadgang i lokalplanområdet, selv om der ikke aktuelt er væsentlige byggeplaner for så vidt angår børneinstitutionsområdet.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at overføre landzonearealer til byzone, at give vejadgang, samt at muliggøre udstykning af boligparceller og realisering af åben-lav boligbebyggelse.

Med formålsbestemmelsen er der desuden sikret en grøn struktur langs og i forlængelse af boligområdets veje, ligesom stamvejens placering på boligområdets terrænmæssige højderyg også er sikret.

Det er derudover et formål med lokalplanen at sikre stiforbindelser i området.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i sin helhed i landzone på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanområdet vil i sin helhed blive overført til byzone med den offentlige bekendtgørelse af endeligt vedtaget lokalplan.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Størstedelen af lokalplanområdet anvendes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse til jordbrug. Derudover anvendes areal inden for lokalplanområdet til den integrerede naturinstitution (børnehave og vuggestue med dyrehold) Mosegården, dagplejens gæstehus, parkeringsareal, vejareal, kanten af en boldbane, en sti, samt et mindre areal med træbevoksning.

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stadionvej. For enden af den eksisterende del af Stadionvej ligger det parkeringsareal, der hører til institutionsområdet. Derfra er der sti-forbindelse mod både nord og syd.



Lokalplanområdet vist på orthofoto optaget foråret 2019 i målforhold 1:4000.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Kun den del af lokalplanområdet, der er institutionsområde, indeholder i forvejen bebyggelse.

Mosegården på Stadionvej 25 har en hovedbygning, der i BBR er noteret opført i 1877, og som efterfølgende er både til- og ombygget. Fra år 2003 og frem er der kommet nybygninger, udhuse og fritliggende overdækning til.

Dagplejens gæstehus på Stadionvej 27 er opført i år 2000.

Inden for lokalplanområdet eksisterer følgende tekniske anlæg: En spildevandsledning løber syd for institutionsområdet og videre mod øst, en vandforsyningsledning løber både syd og øst for institutionsområdet, et 10 kV højspændingskabel løber i vestkanten af institutionsområdet, og et teknisk anlæg med arbejds- og færdselsareal er tinglyst ved den vestlige side af institutionsområdets parkeringszone.



Illustrationsplan.

Målførhold 1:2000

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen.



Skråfoto med eksisterende bebyggelse i institutionsområdet. Optaget april 2019.

LANDSKAB OG NATUR

Lokalplanområdet befinder sig i landskabskarakterområdet Rosenholm Ådal.

Både lokalplangrænsen vest for institutionsområdet og en nord-syd-gående højderyg midt i lokalplanområdet ligger terrænmæssigt cirka i kote 22,5. Herimellem findes en fordybning, der ligger cirka i kote 20. Fra den nævnte højderyg falder terrænet mod øst til cirka kote 18 og mod syd til cirka kote 19.

Mod nord i lokalplanområdet findes et mindre areal med træbevoksning.

Areal mod syd og øst i lokalplanområdet er en del af et større lavbundsområde.

I dele af lokalplanområdets sydlige og østlige kant løber Hornslet Bæk, der er et beskyttet vandløb.

Cirka 10 meter uden for dele af lokalplanområdets nordlige og østlige kant findes et beskyttet sten- og jorddige.

Ligeledes uden for lokalplanområdet er der mod sydøst på den anden side af bækken udsigt til en haveforening og til Hornslet Mose.

Inden for lokalplanområdet findes et naturelement, nemlig det mindre areal med træbevoksning, der ligger mod nord, og som bibeholdes som udflugtsmål for daginstitutionen.



Panorama 1: Set fra syd mod nord. Det er fodboldbaner til venstre og lavbundsarealer til højre.



Panorama 2: Set fra syd mod øst. Det er lavbundsarealer til venstre og Hornslet Bæk til højre.



Panorama 3: Set fra nord mod syd. Fra lokalplanområdets højeste punkt.



Broovergangen mod det åbne land øst for lokalplanområdet.



Indkig i det beplantede areal mod nord.



Indsigten mod daginstitutionen.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Fra lokalplanområdet er der:

- Cirka 600 meter til busstoppestedet Alpevej/Rosenholmvej med forbindelse til regional- og lokalbus:
Rute 217 Randers - Hornslet - Mørke - Rønde samt
rute 319 Hornslet - Auning - Allingåbro - Ørsted,
- cirka 1 km til busstoppestedet Kastanjevej/Tingvej med forbindelse til regional- og lokalbus:
Rute 100 Hornslet - Aarhus - Odder, og
- cirka 1,4 km til Hornslet letbanestation med forbindelse til letbane:
Rute L1 Aarhus H - Lystrup - Hornslet - Ryomgård - Grenaa.

Privat og offentlig service

Fra lokalplanområdet er der cirka 600 meter til nærmeste del af Hornslets detail-handelsafgrænsning/butiksområde.

Hornslet Hallen findes på Stadionvej lige som lokalplanområdet.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hornslet Skoles skoledistrikt. Hornslet Skole ligger cirka 1,2 km fra lokalplanområdet.

Nærmeste daginstitution ligger inden for selve lokalplanområdet, nemlig den integrerede institution (børnehave og vuggestue) Mosegården.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger som en udvidelse af eksisterende by og grænser op til:

- Et eksisterende boligområde med åben-lav boligbebyggelse mod vest,
- et ubebygget areal med naturbeskyttelse mod nordvest,
- en sti og et beskyttet sten- og jorddige op til beskyttet kulturmiljø mod nord og nordøst,
- en bæk og en mose mod syd og sydøst,
- en haveforening mod syd, samt
- fodboldbaner mod sydvest.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Udgangspunktet for det nye boligområdes disponering har været at muliggøre udstykning til parcelhusgrunde af cirka 800 m² på de dele af lokalplanområdet, der ikke er omfattet af enten eksisterende byggeri, lavbund eller respektafstand til eksisterende spildevandsledning.

Hovedgrebet tager udgangspunkt i en placering af stamvejen langs den terrænmæssige højderyg og boligvejene vinkelret på højderyggen.

Derudover sikres en grøn struktur i og i forlængelse af boligområdets veje som et identitetsskabende element.

Det mindre areal med træbevoksning mod nord bibeholdes - både for at bidrage til den identitetsskabende grønne struktur og for at det fortsat kan benyttes af børneinstitutionen som udflugtsmål.

Også den eksisterende sti inden for lokalplanområdet bibeholdes.

En del af arealet med lavbund er tiltænkt en dobbeltfunktion, således at det nogle gange er vådt og andre gange kan bruges til udendørs ophold som leg og boldspil med videre.

ANVENDELSE

Lokalplanområdet deles op i delområder i forhold til anvendelserne offentlige formål, boligformål og fælles friareal.

Herunder er der arealer, som reserveres til vejudlæg, stiudlæg, parkering, fælles friareal, regnvandshåndtering og det mindre areal med træbevoksning mod nord.

Lokalplanens anvendelsesparagraf (§3) beskriver, hvad de enkelte delområder må anvendes til, og den knytter sig til lokalplanens kortbilag 2, hvor delområdeafgrænsninger og diverse udlæg konkret er vist.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Lokalplanen giver mulighed for énfamiliehuse i form af åben-lav boligbebyggelse til helårsbeboelse i delområdet til boligformål samt mulighed for til- og ombygning af begrænset omfang i delområdet for offentlige formål.

For at skabe et særligt rum omkring vejene skal alle husene opføres med en facade i en facadebyggelinje 5 meter fra vejskel. Facader skal opføres i tegl, og tagmaterialet skal være mørkegråt eller sort.

Der kan terrænreguleres op til +/- 0,5 meter, derudover skal bebyggelsen tilpasses terrænet og ikke omvendt. Det er for at undgå, at der bliver skabt et landskab af markante sandpuder.

Inden for de fælles friarealer kan der mod syd anlægges et regnvandsbassin, mens der mod nordvest kan anlægges et område til håndtering af skybrudsvand.

For det eksisterende institutionsområde fastlægger lokalplanen et byggefelt med lidt udvidelsesmuligheder, selv om der ikke aktuelt er udvidelse undervejs.

Stadionvej forlænges hen foran institutionsområdet, der ikke tidligere har haft en matrikulær vejadgang. At forlængelsen af Stadionvej skal være lige betyder noget for den æstetiske oplevelse ved bevægelse på vejen. Derudover giver det et regulært areal til parkering for børneinstitutionen.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stadionvej.

Inden for boligområdet skal boligparcellerne så vidt muligt have vejadgang fra en boligvej, så stamvejen kun er en fordelingsvej.

Langs og i forlængelse af boligområdets veje sætter lokalplanen plads af til den grønne struktur. Langs vejene skal der være et stykke med grønt i den ene side af vejen og et bredere stykke med grønt i den anden side af vejen. I forlængelse af stamvejen skal det mindre areal med træbevoksning bibeholdes. Og i forlængelse af boligvejene skal vendepladsen udformes med regnbede og - lavest i terræn - med græsarmring. (Et regnbed er et beplantet bed med plads til, at regnvand

kortvarigt kan opholde sig og sive ned i jorden. Det er typisk 30 cm dybt og har kanter til tre af siderne.)

Den eksisterende sti øst for institutionsområdet bibeholdes med lokalplanen. Fra ankomsten til boligområdet og videre ud i lavbundsområdet udlægges lokalplanen areal til en ny sti øst om boligbebyggelsen til den nordligste vendeplads og med tilslutning til broovergangen hen over Hornslet Bæk og videre til stinettet uden for lokalplanområdet.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til både bolig-institutionsområde, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Lokalplanen udlægges lavbundsarealer, delområde III, til grønt fælles friareal for boligområdet.

Lokalplanen udlægges også et areal til beplantning som en del af delområde I. Det består både af den eksisterende mindre træbevoksning samt af et tilstødende areal til fremtidig træbevoksning primært bestående af engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*). Arealet til beplantning er en del af lokalplanområdets grønne struktur, der skal være med til at give identitet til boligområdet.

BEVARING

Mod nord i lokalplanområdet bibeholdes et mindre areal med træbevoksning. Det er hverken fredsskov, fredet eller i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdigt. Men lokalplanen bibeholder det mindre areal med træbevoksning af to årsager:

- Dels for at give karakter til området, idet den grønne struktur i forbindelse med vejene er en væsentlig del af det nye boligområdes arkitektoniske hovedgreb.
- Og dels fordi Naturbørnehaven Mosegården fortsat ønsker at benytte stedet som udflugtsmål.

ZONEFORHOLD

Med lokalplanen overføres hele lokalplanområdet fra landzone til byzone.



Et eksempel på en støjskærm, der foruden at dæmpe støj også kan oplagre regn fra skybrud. Foto: Miljøstyrelsen.

MILJØ

Lokalplanen stiller ikke krav om opstilling af støjafskærmning. Lokalplanen muliggør opstilling af støjskærm visse steder inden for delområde I.

Eventuel støjskærm kan enten være af begrønnet type med vedbend eller af vandsugende type som vist på følgende foto.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen stiller krav om etablering af grundejerforening, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2016

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2016 er der udarbejdet et tillæg nr. 23 til denne.

Tillægget overfører kommuneplanens perspektivområde for Hornslet nordøst til egentligt rammeområde til boligformål og justerer på afgrænsningen af de tilstødende rammeområder.

Der er forud for lokalplanlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens §23 c.

HOVEDSTRUKTUR

Som letbaneby med markant udpendling til Aarhus har Hornslet oplevet en kraftig vækst de seneste år. Med Syddjurs Kommuneplan 2016 blev der udlagt et nyt perspektivområde i den nordøstlige del af Hornslet i forlængelse af Hornslet Hallens og børnehaven Mosegårdens arealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med dette ved netop at muliggøre etableringen af boliger dette sted i Hornslet.

RETNINGSLINJER

Lokalplanområdet berører følgende relevante retningslinjer fra kommuneplanen:

Landskabskarakter

Retningslinier og generelle rammer

Stk. 1. Inden for de enkelte landskabsområder skal planlægning og naturforvaltning ske under hensyntagen til målsætninger og forvaltningsstrategier beskrevet i landskabskarakterkortlægningen for Syddjurs Kommune.

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger størstedelen af lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 27 "Rosenholm Ådal". Området beskrives i landskabskarakterplanen som: Jorden til Rosenholm Hovedgårdslandskab: Karaktersvagt, dårlig tilstand, samt ingen visuelle oplevelsesmuligheder. Målsætningen for dette område er: Områdets tidligere karakter af lavtliggende ådalsbund kan genskabes. De våde enge, som fandtes i området inden 2. verdenskrig, kan genskabes.

En mindre del af lokalplanområdet mod vest ligger inden for landskabskarakterområde nr. 26 "Hornslet Morænelandskab". Området beskrives i landskabskarakterplanen som bymæssig bebyggelse (Hornslet by), det er ikke med i nogen af landskabskarakterområdets egentlige delområder og har ikke nogen beskrevet målsætning.

Lavbund

Retningslinier og generelle rammer

Stk. 1. Lavbundsarealer, som rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen, bør så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg.

Stk. 2. Planlægning for anlæg mv. på lavbundsarealer bør ske under hensyn til risikoen for forhøjet vandstand.

Stk. 3. Byggeri og anlæg indenfor de potentielle vådområder skal som udgangspunkt undgås.

Inden for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af lavbund (delområde III), er der i henhold til lokalplanen ikke mulighed for byggeri. Det er muligt at anlægge et regnvandbassin og opstille legeplads og lignende.

Særligt værdifulde landbrugsområder (alle matrikler med landbrugspligt, fratrukket NBL §3 beskyttet natur)

Retningslinier og generelle rammer

Stk. 1. Landbrugsområderne skal så vidt muligt forblive i jordbrugsdrift, dog under hensyntagen til områder der vil være specielt egnede til naturomdannelse.

Stk. 2. Landbrugsarealer kan kun inddrages til ikke-jordbrugsmæssige formål, hvis arealerne har begrænset betydning for jordbruget, eller hvis en samlet vurdering viser, at en given anvendelse mest hensigtsmæssigt kan placeres i et landbrugsområde.

Stk. 3. Ved udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af arealer og bygninger skal der tages særligt hensyn til de jordbrugsmæssige interesser.

Stk. 4. Mængden af levende hegn og småbiotoper af værdi for det vilde dyre- og planteliv bør opretholdes og nye etableres, hvor det kan ske uden væsentlig gene for landbrugsdriften.

Stk. 5. Planlægning af konkrete tiltag, herunder lokalplaner i det åbne land, skal ske på baggrund af den nyeste jordbundsanalyse.

Da lokalplanen danner grundlag for ophævelse af landbrugspligten, udgår lokalplanområdet af udpegningen til særligt værdifulde landbrugsområder.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2020

RESTRUMMELIGHED

Perspektivområdet fra Syddjurs Kommuneplan 2016 er videreført som perspektivområde i Forslag til Syddjurs Kommuneplan 2020, der er i offentlig høring fra den 21. februar 2020.

Lokalplanens boligmuligheder indgår i restrummelighedsopgørelsen i Forslag til Syddjurs Kommuneplan 2020, da igangværende plansager også indgår i opgørelsen af den eksisterende rummelighed.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

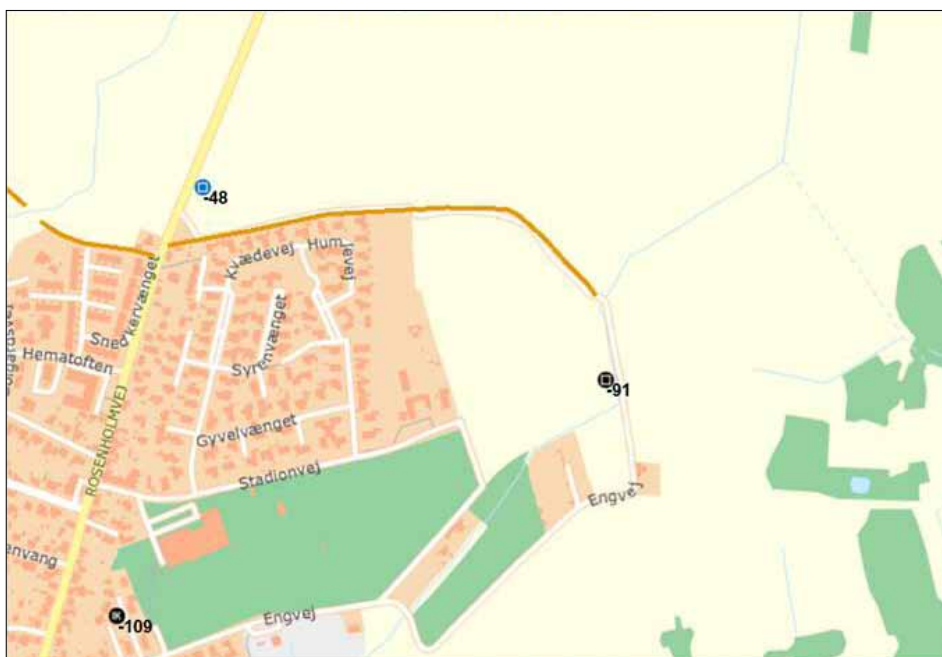
Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Østjylland udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. museumslovens §25, §26 og §27

For Syddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af Museum Østjylland.

Museet har i forbindelse med lokalplanlægningen udtalt følgende:

Museet har fulgt nedlægning af kloakledning i området i 2005, og museet har derved konstateret en grube og flere stolpehuller (SB nr. -91). Ligeledes er der fundet rester

fra bosættelse i form af keramik og brændt flint nordvest for området (SB nr. -48). Dette indikerer, at der kan forekomme uregistrerede fortidsminder på det vedrørte areal. Det betyder, at hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, jfr. museumslovens § 27, stk. 2. Derfor anbefaler museet, at få foretaget en forundersøgelse af arealet i god tid inden anlægsarbejdet påbegyndes.



Vist med sort: signatur: Placeringen af SB nr. -91, hvor der inden for lokalplanområdet er konstateret en grube og flere stolpehuller.

Vist med orange streg: Det beskyttede sten- og jorddiges placering 6-12 meter mod nordøst uden for lokalplanområdet.

FORTIDSMINDER

Uden for lokalplanområdet, cirka 6-12 meter mod nordøst, findes i landzone et beskyttet sten- og jorddige, jf. museumsloven.

Lokalplanen ændrer ikke på dette, og diget er derfor fortsat beskyttet.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

Habitatbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde Kaløskovene og Kaløvig, som ligger ca. 7,8 km øst-sydøst for lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre

planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Særligt beskyttede arter

I habitatbekendtgørelsen er påført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve en streng beskyttelse – de såkaldte bilag IV arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Syddjurs kommune har ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet. Der er 890 meter vest-nordvest og 496 meter syd for det lokalplanlagte område registrerede søer, der er potentiel levested for stor vandsalamander. Der er dog her ikke fundet stor vandsalamander i de pågældende søer, men det er ikke ensbetydende med, at de ikke kan være her.

Der er flere søer i tæt nærhed til området, der er undersøgt uden fund. Disse er ikke umiddelbart registrerede som potentielle leve eller ynglesteder for stor vandsalamander.

Der er enkelte steder i området, der er udlagt som potentielle levesteder for markfirben. Årsagen hertil er, at det er sydvendte skråninger. Der er ikke fundet markfirben på lokaliteten eller i området generelt.

Det lokalplanlagte område har hidtil været dyrket eller anvendt til institutionsformål. Det er derfor Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanområdet ikke er leve- eller rastested for arter omfattet af bilag IV i habitatbekendtgørelsen, og at lokalplanen ikke vil belaste arterne eller deres leve- og ynglesteder i området.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Beskyttet vandløb

I en del af lokalplanområdets sydlige kant findes et beskyttet vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det er Hornslet Bæk. Lokalplanområdets afgrænsning når ud til bækken, fordi afgrænsningen følger matrikelskel. Lokalplanen påvirker ikke bækken eller tilstanden i den.

Derudover er lokalplanområdet ikke omfattet af beskyttelser i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der er registreret et overdrev og flere moser og enge i området omkring lokalplanområdet. Med muligheden for udnyttelse af lokalplanen vil tilstanden af disse områder ikke blive ændret.

FREDSKOV

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov i henhold til skovloven.

Lokalplanområdet omfatter mod nord et mindre træbevokset areal på cirka 1.500 m², som ikke er fredskov.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

Lokalplanens udlæg til boligområder understøtter kommuneplanens intentioner om at skabe byudvikling i letbanebyerne. Området ligger i udkanten af Hornslet, men lokalplanen giver mulighed for at byudvikle med flere boliger nær offentlig service i form af institutioner, skole og idrætsfaciliteter og i gå- og cykelafstand til offentlig transport og handelsmuligheder.

Et af de væsentlige udgangspunkter for det nye boligområdes hovedgreb er at friholde lavbundsområderne for boligparceller. I stedet indgår arealerne med lavbund i boligområdets fælles friarealer, hvor af noget udlægges til regnvandsbassin, og andet udlægges til udendørs opholds- og legeareal.

Der er desuden udarbejdet strategi for håndtering af overfladevand, som beskrevet under lokalplanens afsnit om forsyningsforhold.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er varmeplanstatus for lokalplanområdet, at et areal mod vest i lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområde til fjernvarme. En del af dette areal er desuden omfattet af forbud mod el-varme.

Det kan efter planloven ikke kræves, at der skal være tilslutningspligt til Hornslet Fjernvarmeværk A.m.b.a.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilsluttes fjernvarmeværket efter forsyningsselskabets retningslinjer.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Hornslet Vandværk A.m.b.a.'s forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af Syddjurs Kommunes Spildevandsplan. Den nordlige del af lokalplanområdet indgår i Spildevandsplanen som ukloakeret, men med planlagt spildevandskloakering. Der skal derfor tilvejebringes et tillæg til Spildevandsplanen, før lokalplanområdet kan blive separatkloakeret. Ved separatkloakeret forstås her, at Syddjurs Spildevand varetager både spildevand og regnvand fra overflader i hver sit system.

I henhold til Spildevandsplanen skal der udføres en vandforvaltningsstrategi for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse. Der kan drages følgende konklusion på baggrund af vandforvaltningsstrategien.

Ved hverdags- og designregn (herved forstås alle regnhændelser som forekommer statistisk set op til hvert 5. år) håndteres regnvand fra tage, veje og andre befæstede overfladearealer ved, at regnvand ledes til regnvandskloak eller åbne render. Herfra ledes regnvandet til bassin placeret inden for lokalplanområdet, hvorfra regnvandet enten kan nedsive eller ledes neddrøst og forsinket til Hornslet Bæk. Lokalplanen muliggør, at regnvandet kan håndteres som blå-grønne elementer i vendepladser, åbne render samt ved etablering af vådt regnvandsbassin i lavbundsområdet svarende til delområde III.

Ved skybrud (herved forstås regnhændelser som forekommer udover designregn) håndteres regnvand på overfladen jf. nedenstående figur, hvor blå pile illustrerer vandets strømningsretning. Af figuren bemærkes det, at alle boliggrundene skal lede regnvandet ud på vejen, hvorfra det ledes til lavere beliggende grønne områder. Denne løsning medfører, at boliggrundene markeret med rød polygon skal terrænreguleres til kote 20,25 DVR90 svarende til en terræn hævnings på op til 0,5 m samt der skal etableres en skybrudrende og et 250 m³ skybrudbassin markeret med hhv. grøn linje og blå cirkel (SB). Boliggrundene markeret med lilla linje vil ligeledes skulle terrænreguleres, for at kunne lede regnvandet på overfladen som angivet med blå pil.

Spildevandet fra lokalplanområdet skal ledes til Mørke renseanlæg via det eksisterende ledningssystem i Stadionvej, hvilket medfører, at der skal etableres en pumpestation inden for lokalplanområdets fællesarealer.



Kort fra vandforvaltningsstrategien vedr. planlagte strømningsveje ved skybrud.

ELEKTRICITET

Netselskabet N1 A/S har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" afsnit II.

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningsafgørelsen om ikke at foretage yderligere miljøvurdering blev offentligt bekendtgjort sammen med planforslaget.

STØJ

Støjforhold reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Både boliganvendelse og daginstitutionsanvendelse hører til de støjfølsomme anvendelser, og de to anvendelser fungerer traditionelt set godt i hinandens nærhed.

DYREHOLD

Lokalplanen overfører lokalplanområdet fra landzone til byzone. Dette har betydning for den eksisterende naturbørnehaves dyrehold. Det er som udgangspunkt ikke tilladt at have kvæg, svin, heste, får og geder i byzone. Lokalplanen tilsidesætter ikke gældende lovgivning vedrørende dyrehold, hvilket vil sige, at overførslen til byzone vil betyde, at der fremover kræves en dispensation til et eventuelt dyrehold i naturbørnehaven.

Der kan gives dispensation til et hobbydyrehold i byzone. En sådan dispensation vil typisk indeholde en række vilkår for at beskytte omkringboende mod eventuelle gener fra dyreholdet. På Syddjurs Kommunes hjemmeside findes information om de politisk vedtagne retningslinjer, der skal overholdes for at komme i betragtning til en dispensation til hobbydyrehold inden for byzone i Syddjurs Kommune: <https://www.syddjurs.dk/erhverv/landbrug/etablering-aendring-eller-ophoer-af-husdyrhold/dispensation-til-ikke>.

De berørte naboer og eventuelt grundejerforeninger skal høres, inden der kan gives dispensation.

I Miljøaktivitetsbekendtgørelsen findes mere information om lovgrundlaget. Bekendtgørelsen kan findes på www.retsinformation.dk.

En dispensation kan til enhver tid trækkes tilbage, hvis vilkårene ikke overholdes.

LANDBRUG

Lokalplanen påvirker ikke øvrigt eksisterende landbrugs evt. udvidelsesmuligheder.

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 Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering. Da lokalplanområdet er tidligere landbrugsjord, bliver arealet ikke omfattet af områdeklassificering.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs 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: [Regulativ for Jordstyring](#).

VANDMILJØ

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger og lavninger i terrænet, hvor vand opsamles eller løber skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde etableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

Realisering af lokalplanen vurderes ikke at have indflydelse på, om vandløbet kan nå sin opfyldelse om god økologisk tilstand jf. målsætningen. I lokalplanen er der indarbejdet et regnvandsbassin, som er BAT (best tilgængelig teknik) i forhold til

neddrosling og rensning af overfladevand. Endvidere er der indarbejdet et skybrudsbassin med nedsivning, som sikre vandløbet yderligere specielt i forhold til risikoen for erosion i vandløbet afledt af en udledning. Regnvandsbassinet placeres i den sydlige ende af lokalplanområdet, der i forvejen ligger i lavning i terrænet, der allerede i dag er fugtig. Skybrudsbassinet placeres i den nordlige ende af lokalplanområdet, som også ligger lidt lavere i terrænet. Herved sikres afvanding af området samt sikring ved forsinkelse af vand hertil og rensning af vandet i forhold til Hornslet Bæk.

Vandområdeplan

Lokalplanområdet er afgrænset af Hornslet Bæk mod syd og øst. Hornslet bæk er målsat "god økologisk tilstand" i vandområdeplanen. Vandløbet lever ikke op til målsætning grundet manglende målopfyldelse af fiskeindekset.

Der etableres et regnvandsbassin i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Dette vil rense vandet inden udløbet til Hornslet Bæk. Samtidig vil det forsinke vandet på en måde, så det ikke udledes i store impulser til bækken.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke tilstanden af bækken negativt og er ikke i strid med opfyldelsen af vandområdeplanen.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i sin helhed inden for udpegningen for almindelige drikkevandsinteresser, og er ikke omfattet af følsomme indvindingsområder, indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse, eller boringsnære beskyttelsesområder.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter der fortrænges eller aflyses med lokalplanen fremgår af lokalplanbestemmelserne § 17.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

LANDBRUGSLOVEN

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Miljø- og Fødevareministeriet har godkendt, at landbrugspligten ophæves.

Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Miljø- og Fødevareministeriet kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- 1.2 at muliggøre etablering af et boligområde til åben-lav boligbebyggelse,
- 1.3 at sikre arealudlæg til fælles friareal samt vej- og stiforbindelser, og
- 1.4 sikre en grøn struktur langs og i forlængelse af boligområdets veje.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

Del af matr. nr. 9ek Hornslet By, Hornslet, samt del af matr. nr. 10c Hornslet By, Hornslet,

samt alle parceller, der efter den 20. februar 2020 udstykkes i området.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på lokalplankortet, kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone som vist på matrikelkortet, kortbilag 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Delområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af offentlige institutioner som daginstitution, naturbørnehave, dagplejgæstehus og lignende samt til beplantning, stiforbindelse og anlæg til håndtering af overfladevand.

Delområde II

- 3.2 Delområdet må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse i form af fritliggende énfamiliehuse til åben-lav boligbebyggelse samt til veje og anlæg til håndtering af overfladevand.

Delområde III

- 3.3 Delområdet må kun anvendes til fælles friareal for boligområdet samt til stiforbindelse og anlæg til håndtering af overfladevand.

Alment

- 3.4 Der må ikke opstilles husstandsmøller og micromøller.

§ 4 Udstykning

Alment

- 4.1 Den del af matr. nr. 10c Hornslet By, Hornslet, der ikke er en del af lokalplanområdet, skal frastykkes (og evt. sammenlægges med andet landbrugsareal).
- 4.2 Delområderne II og III skal frastykkes fra delområde I.
- 4.3 Der kan ske udstykning af vej- og stiudlæg.
- 4.4 Arealer til teknisk forsyning og lignende kan udstykkes mindre.

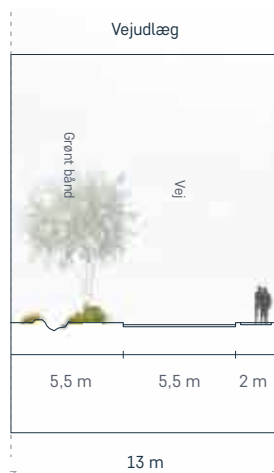
Delområde II

- 4.5 Grunde til boligformål må ikke udstykkes mindre end 700 m² og større end 999 m².
- 4.6 Der må kun etableres én bolig pr. grund.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stadionvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.



Vejen A-B (Stadionvejs forlængelse) udlægges i en bredde af 12 meter med en kørebanebredde som og i lige forlængelse af den eksisterende del af Stadionvej vest for lokalplanområdet.

Vejen B-C (boligområdets stamvej) udlægges i en bredde af 16 meter med en kørebanebredde på 7 meter, en rabat i den ene side på 2 meter inkl. fortovsfliser, og en grøn rabat i den anden side på 7 meter.

Vejene D-E, F-G, H-I, J-K og L-M (boligveje i boligområdet) udlægges i en bredde af 13 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter, en rabat i den ene side på 2 meter og en grøn rabat i den anden side på 5,5 meter.

Vejen N-O (boligvej i boligområdet) udlægges dog i en bredde af 9 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter, en rabat i den ene side på 2 meter og en rabat i den anden side på 1,5 meter.

- 5.3 Samtlige veje skal udføres med kantsten og kørefast belægning som asfalt.
- 5.4 Der må kun etableres én indkørsel til hver boligparcel.

Boligparcellerne skal så vidt muligt have vejadgang fra en boligvej, så stamvejen kun er en fordelingsvej. Indkørsel hen over grøn rabat etableres med græsarmering.
- 5.5 Både vejen B-C (boligområdets stamvej) og vejene D-E, F-G, H-I, J-K, L-M og N-O (boligområdets boligveje), som vist på kortbilag 2, skal udføres med en grøn rabat, der er bredere i den ene side af vejen end i den anden side af vejen, som vist på kortbilag 3.

Samtlige veje skal anlægges med et vejforløb udformet efter princippet vist på kortbilag 3.

Rabatterne skal anlægges med græs og solitære træer af arten engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

- 5.6 Vejene D-E, F-G, H-I, J-K, L-M og N-O (boligområdets boligveje) skal udføres med en grøn vendeplads, der muliggør vending med lastbil/distributionsbil som vist på kortbilag 5.

- 5.7 Boligvejenes vendepladser skal udføres til at håndtere regnvand efter princippet med regnbede og delvis græsarmering som vist på kortbilag 5.

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2.

Stien a-b udlægges i en bredde af 5 meter.

Stierne c-d og e-f udlægges som private fællesstier i en bredde af 1,5 meter.

- 5.9 Stien a-b skal enten fremstå som trampesti eller anlægges med asfalt i en bredde af 3 meter. Hvis stien a-b anlægges med asfalt, så skal den også have belysning.

Stierne c-d og e-f skal enten fremstå som trampesti eller anlægges med grus i en bredde af op til 1,5 meter.

Parkering

- 5.10 I delområde I udlægges areal til parkeringszone som vist på kortbilag 2.

- 5.11 I delområde II skal der på egen grund etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

- 5.12 Delområde III skal friholdes for parkering.

Belysning

- 5.13 Til belysning af færdselsarealer må der kun anvendes armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 6.1 Ny bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maks. udgøre 45 %.

- 6.3 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

- 6.4 Bebyggelse må have en højde på maks. 7,0 meter.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde. Dog maks. 1,2 meter over tag.

Delområde II

- 6.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maks. udgøre 30 %.
- Ejendommens andel i fælles friareal kan ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.
- 6.6 Bebyggelse må maks. opføres i 1½ etage med udnyttet tagetage. Bebyggelse med fladt tag må dog opføres i maks. 2 etager.
- 6.7 Bebyggelse må have en højde på maks. 7,5 meter.
- Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde. Dog maks. 1,2 meter over tag.
- 6.8 Der må ikke etableres tagterrasse.
- 6.9 Bebyggelse på et terræn, som skråner mere end 1 meter inden for den påtænkte bygnings grundplan, skal tilpasses terrænet.
- Bebyggelsen skal her udføres med forskudte plan i den enkelte bolig. Bebyggelsen kan også bygges ind i terrænet, så bygningen helt eller delvist optager terrænspringet.
- 6.10 Hvis tilpasningen til terrænet muliggør, at en kælder frilægges i bygningens ene facade, skal denne ikke medregnes som etage.
- Dette gælder, hvis mindst en hel facade er under naturligt terræn og mindst 30 % af de øvrige facader samlet set er under naturligt terræn.
- 6.11 Der fastsættes facadebyggelinje 5,0 meter fra vejskel mod den vej, bebyggelsen har vejadgang fra. Facadebyggelinjen er vist på kortbilag 2. Bebyggelsen skal placeres med en facade eller gavl i facadebyggelinjen. Mellem vejskel og facadebyggelinje må der ikke opføres carport eller anden form for bebyggelse.
- 6.12 Bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til skel mod nabo.
- Sekundær bebyggelse såsom garager, carporte, udhuse, drivhuse mv. kan dog have en afstand på ned til 1,0 meter til skel mod nabo.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Delområde I

- 7.1 Evt. ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i udtryk.
- 7.2 Tagmateriale må kun fremstå med en grålig eller sort farve.

Delområde II

- 7.3 Tagmateriale må kun fremstå med en mørk grålig eller sort farve. Tagmateriale må kun fremstå med en glansværdi på under 10 (mat).
- 7.4 Bebyggelsens primære facademateriale skal være tegl. Mindre facadeudsnit kan udføres med andre materialer.
- 7.5 Der må maks. være 40 cm synlig sokkel.

- 7.6 Gulv i stueetage må højst ligge 20 cm over naturligt terræn eller et fastlagt niveauplan.
- 7.7 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.
- 7.8 Der må kun opsættes én antenne/parabolantenne pr. bolig.

§ 8 BEVARING

Ingen bestemmelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Belægninger

- 9.1 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 40 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå som græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

Oplag

- 9.2 Ubebyggede arealer skal gives et ryddeligt udseende.
- 9.3 Der må i lokalplanområdet ikke ske udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende samt henstilling af større lystbåde (kølbåde og både længere end 5 meter), uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.
- 9.4 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler over 3.500 kg.

Hegn og beplantning

- 9.5 Hegning mod veje og fælles friarealer skal ske med levende hegn af arten bøgepur/bøgehæk.
- 9.6 Levende hegn mod veje og fælles friarealer skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 9.7 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder-siden af hegnet med maks. samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.
- 9.8 Hegn mod vejsskel må ikke være højere end 0,9 meter.
- 9.9 Delområde III skal tilsås med græs eller blomstergræs.
- 9.10 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljø- og Fødevarerministeriets liste over invasive plantearter:

Almindelig vandpest, Armensk brombær, Bjergfyr, Butblæret sargas-sotang, Carolina cabomba, Contortafyr, Engelsk Vadeagræs, Engelsk vadeagræs, Flerårig steppegræs, Flydende vandnavle, Glansbladet hæg, Gul kæmpekalla, Gyldenris, Japansk humle, Japansk klatrebregne,

Japansk pileurt, Kinesisk buskkløver, Kinesisk vokstræ, Krybende ludvigia, Kujibønne, Kæmpe salvinia, Kæmpe-balsamin, Kæmpebjørneklo, Kæmpe-pileurt, Mangebladet lupin, Mesquite træ, New Zealandsk korsarve, Papegøjefjer, Pastinak, Purpur pampasgræs, Rundlobet bjørneklo, Rynket rose – hyben, Rød hestehov, Rød hestehov, Senegal teplante, Skyrækker, Slør-partenium, Smalbladet vandpest, Spydbladet pileurt, Stor vandguirlande, Storblomstret hjerteranke, Tæt kæmpevandpest, Tåre-akacie, Uruguay ludvigia, Vandhyacint, Virginsk kostegræs, samt Ørkenkorsrod.

- 9.11 Eksisterende træbeplantning inden for området til beplantning vist på kortbilag 2 skal bevares som træbeplantet areal men kan fornyes med engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

Det øvrige areal inden for området til beplantning vist på kortbilag 2 skal beplantes - primært med engriflet hvidtjørn (*Crataegus monogyna*).

- 9.12 Inden for delområde III må der opstilles bord- og bænkesæt, legeplads samt enkelte mål til boldspil, men delområdet skal derudover fremstå ubebygget og uden overdækninger. Der må f.eks. ikke opstilles bålhytte.

§ 10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.
- 10.2 Evt. støttemure må maks. have en højde på 1,0 meter.

§ 11 BONUSVIRKNING

Ingen bestemmelser da hele lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

Alment

- 12.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 12.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og have samme diskrete udformning og farve.
- 12.3 Installationsbokse og lignende skal afskærmes med beplantning mod veje og fællesarealer.
- 12.4 Affaldsbeholdere, genbrugsstationer og lignende skal afskærmes med beplantning mod veje og fællesarealer.
- 12.5 Lyskilder på bygninger samt på ubebyggede arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal være afskærmet og nedadvendt, og lyskilden må være maks. 2,5 meter over terræn.
- 12.6 Evt. nødvendigt teknikhus/pumpestation til områdets tekniske forsyning må maks. have en højde af 2,5 meter over terræn og optage et areal på maks. 12 m². Anlægget skal udføres i overensstemmelse med den

øvrige bebyggelse. Dog kan antenner have større højde.

- 12.7 Støjværn i form af støjskærm kan kun placeres inden for delområde I og må kun placeres:

Parallelt med institutionsområdets vestlige skel samt vest for institutions bebyggelse

og/eller

parallelt med stiudlægget a-b samt mellem institutionsområdet og stiudlægget.

- 12.8 Eventuel støjskærm skal enten være forsynet med dækkende beplantning og fremstå grøn eller være en type, der kan opsuge væsentlige mængder regn fra skybrud.

Håndtering af overfladevand

- 12.9 Regnvandsbassin skal udformes som naturlig sø og indgå i områdets landskabsbearbejdning samt placeres som vist på kortbilag 2.

- 12.10 Boligvejenes vendearealer skal udformes med beplantning, regnbed og græsarmering efter princippet vist på kortbilag 5.

- 12.11 Skybrudsbassin og -rende skal udformes efter princippet vist på kortbilag 6 samt placeres som vist på kortbilag 2.

Solenergianlæg

- 12.12 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet maks. 15 cm fra tagfladen.

De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.

De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle/solpanelfladen.

De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.

- 12.13 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de er placeret mindst 1 meter fra tagets kant, samt når anlæggets højeste punkt ikke er højere end 1,2 meter over tagfladen.

- 12.14 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

- 12.15 Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

§ 13 MILJØFORHOLD

- 13.1 Veje og pladser for kørsel med eller parkering af motorkøretøjer skal udføres med fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

Vejene skal udføres som skybrudsveje, og der skal laves plads til vandhåndtering i vejarealer og vendepladser.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens delområde II og III.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Syddjurs Kommune forlanger det.
- 14.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, fællesanlæg, veje og stier inden for lokalplanens delområde II og III.
- 14.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer, fællesanlæg, veje og stier inden for lokalplanens delområde II og III, når Syddjurs Kommune forlanger det.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 14.6 Syddjurs Kommune kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 15 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 15.1 De i § 5 nævnte veje, der forsyner bebyggelsen, er etableret samt udført jf. § 13.
- 15.2 De i § 5 nævnte parkeringsarealer, der betjener bebyggelsen, er etableret samt udført jf. § 13.
- 15.3 De i § 12 nævnte nødvendige tekniske anlæg til håndtering af overfladevand m.v. er etableret.
- 15.4 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang at den skal forsynes.
- 15.5 Den er tilsluttet kollektiv varmforsyning i det omfang at den skal opvarmes.

(For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg.)

§ 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Der ophæves ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 17 SERVITUTTER

- 17.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 17.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:
- Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 18.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.
- 18.2 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.
- 18.3 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.
- 18.4 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. 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.
- 18.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 18.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstands-servitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 18.7 Hvis det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

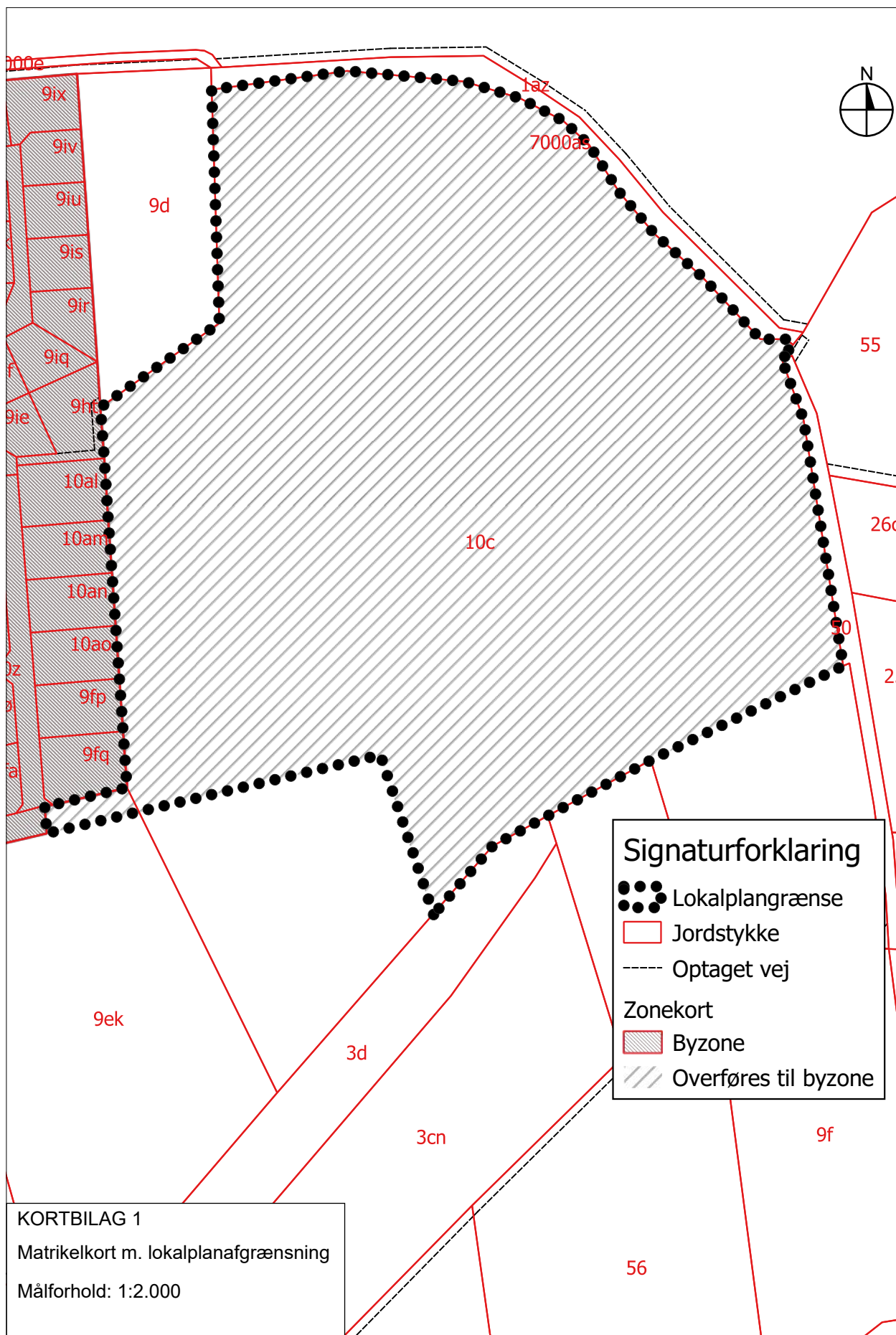
Således vedtaget endeligt som lokalplan nr. 429 af Byrådet i Syddjurs Kommune den 16.09.2020.

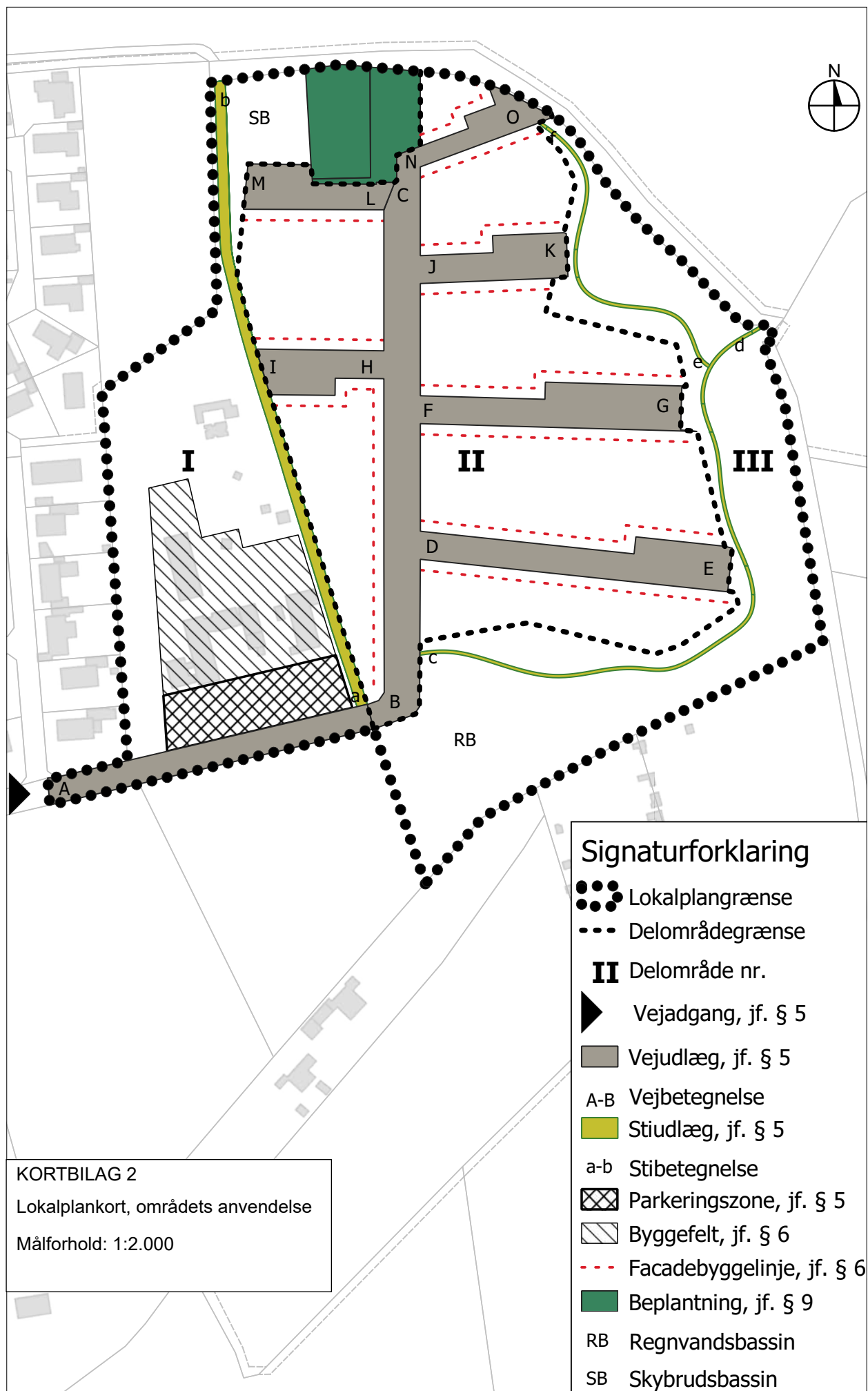
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 16.09.2020.

Ole Bollesen
Borgmester

Poul Møller
Konst. Kommunaldirektør

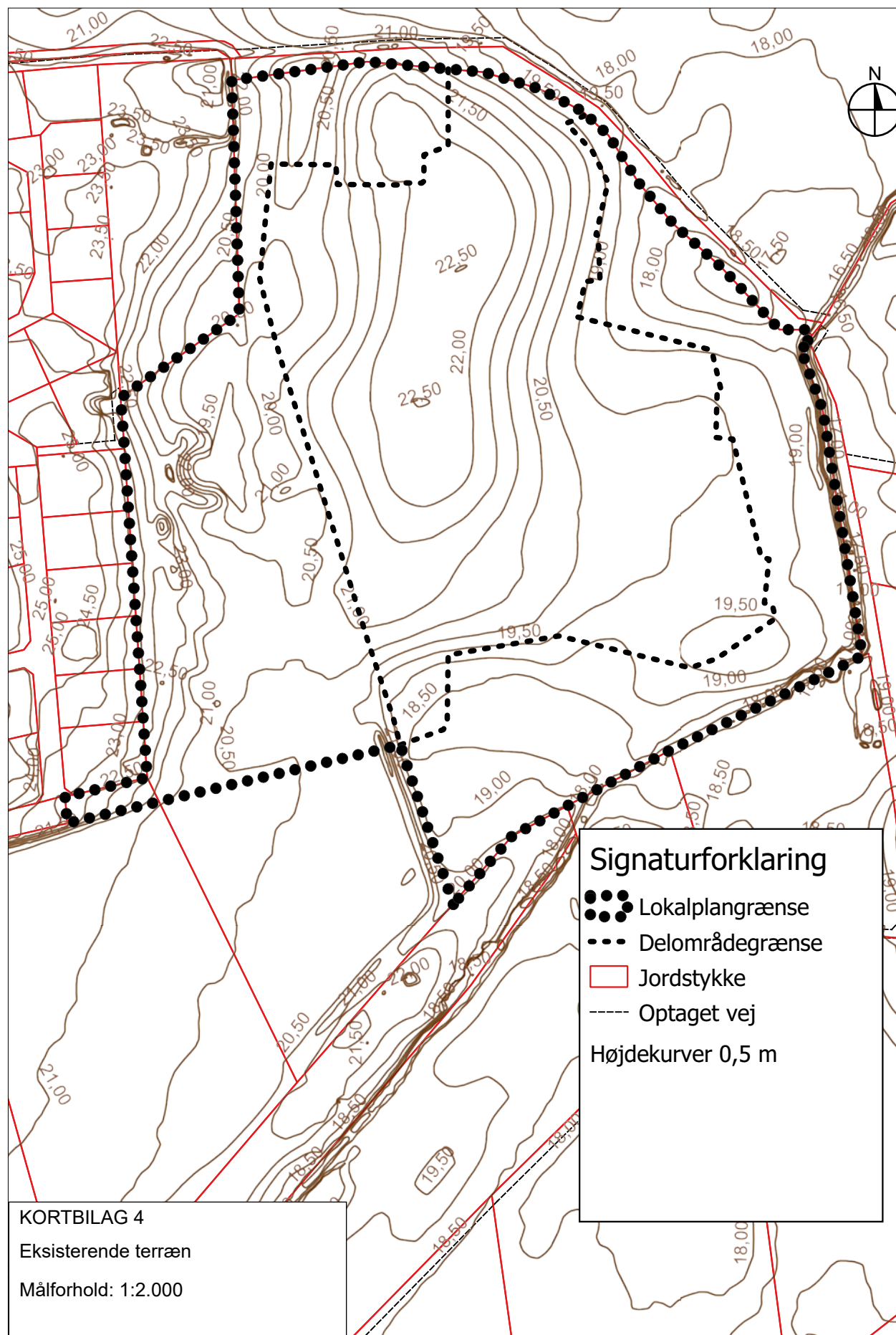
Lokalplanen er gældende fra den 27.10.2020, hvor den endelige vedtagelse er offentliggjort.

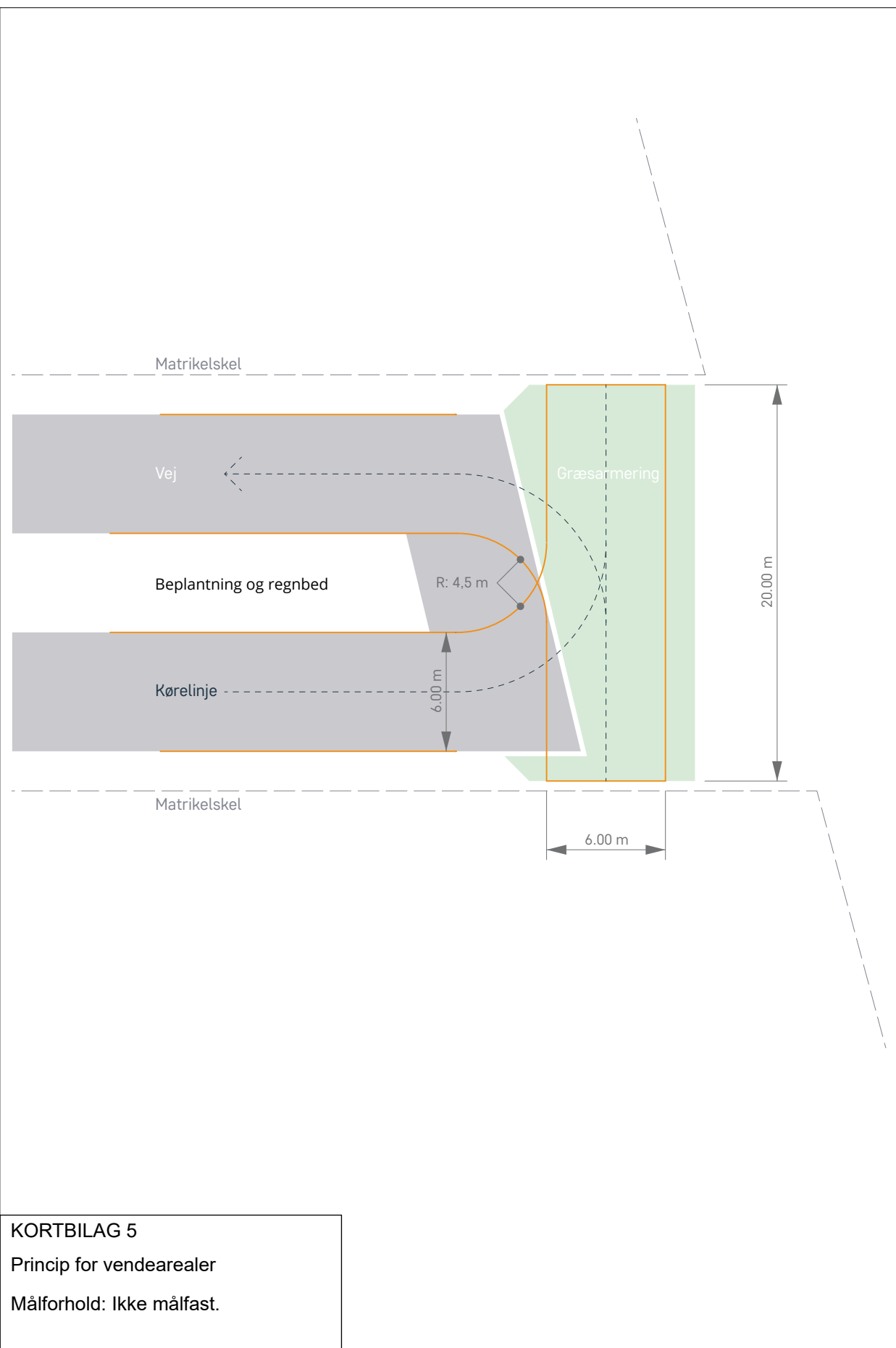






KORTBILAG 3
Illustrationsplan
Målforhold: Ikke målfast.





KORTBILAG 5

Princip for vendearealer

Målforhold: Ikke målfast.



Blå cirkel: Skybrudsbassin(signatur)

Grøn skravering: Skybrudsrende

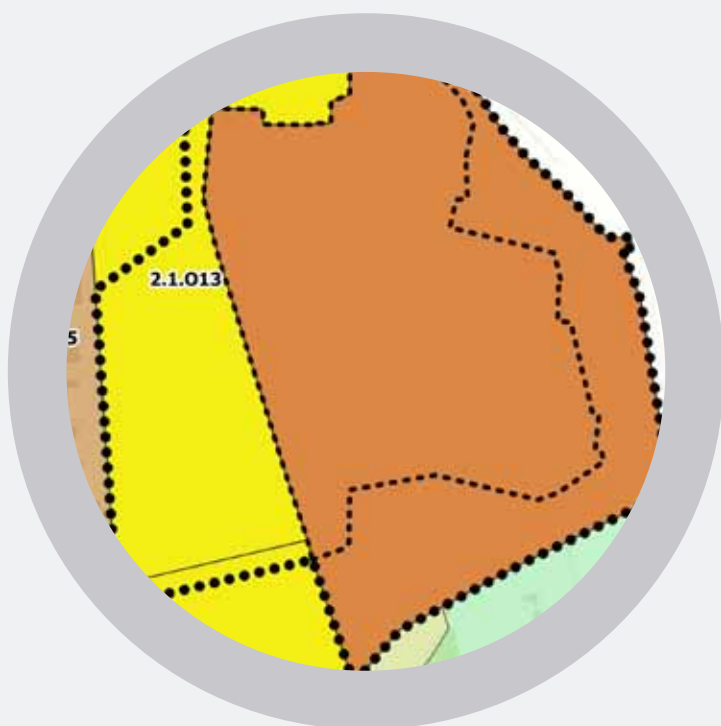
KORTBILAG 6

Princip for skybrudsbassin og -rende

Målforhold: Ikke målfast.



Syddjurs
KOMMUNE



Kommuneplantillæg nr. 23

til Syddjurs Kommuneplan 2016

Boligområde ved Stadionvej i Hornslet

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Henrik Scharling
Bernberg

Planlægger
Pia Kjær/
Planlægger
Kisa Lindgaard (KS)

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Plan og Udvikling i
samarbejde med
CFBO ApS,
Store Torv 14, 1.,
8000 Aarhus C

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside
på adressen:
www.syddjurs.dk

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiske kort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

Et kommuneplantillæg er tilføjelse til den gældende kommuneplan. Tillægget vedrører som regel et mindre geografisk område i kommunen eller et afgrænset emne i kommuneplanen.

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen. De centrale emner i kommuneplanen er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Samtidig tager kommuneplanen stilling til en lang række forhold uden for byerne, bl.a. om natur, landskab, benyttelse og beskyttelse.

Kommuneplanens rammer angiver de overordnede retningslinier for de bestemmelser som senere kan vedtages i lokalplaner, om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m. I landzonen, er rammerne er samtidig retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvad består kommuneplantillægget af

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med tillægget beskrives, og der fortælles om kommuneplantillæggets indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for hvordan tillægget forholder sig til anden planlægning.

Rammebestemmelserne, der er konkrete rammer for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for Byrådet og kommunens administration.

Rammekortet, der viser afgrænsningen af det område hvor kommuneplantillægget gælder.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

Ifølge planloven kan der vedtages et tillæg til Kommuneplanen, hvis Byrådet ønsker at ændre på kommuneplanens rammer.

Det skal f.eks. udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Et kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis Byrådet generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når Byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg 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 kommuneplantillægget 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 kommuneplantillæg, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når Byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for Byrådet og kommunens administration.

REDEGØRELSE

BAGGRUND

Et perspektivområde i Kommuneplan 2016 og ønsket om fortsat at have kommunale parcelhusgrunde at sælge af i Hornslet er baggrunden for udarbejdelsen af både lokalplan nr. 429 for et nyt boligområde ved Stadionvej i Hornslet og nærværende kommuneplantillæg nr. 23.

Der har været indkaldt idéer og forslag forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

FORMÅL

Formålet med forslag til kommuneplantillæg nr. 23 er at bringe forslag til lokalplan nr. 429 i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er brug for at gøre et perspektivområde til et rigtigt rammeområde til boligformål. Og der er brug for at justere på afgrænsningen af de tilstødende to rammeområder til offentlige formål.

INDHOLD

Lokalplanområde 429 ligger inden for de eksisterende rammeområder 2.1.O9 og 2.1.O13 samt et perspektivområde i Kommuneplan 2016 som vist på følgende sides kort over hidtidige rammer.

Kommuneplantillægget fastsætter, at der dannes et nyt rammeområde 2.1.B44, og at afgrænsningen på rammeområderne 2.1.O9 og 2.1.O13 justeres som vist på følgende sides kort over fremtidigerammer.

Kommuneplantillægget ændrer ikke på rammebestemmelserne for rammeområderne 2.1.O9 og 2.1.O13.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Perspektivareal og restrummelighed

Perspektivområdet fra Syddjurs Kommuneplan 2016 er videreført som perspektivområde i Forslag til Syddjurs Kommuneplan 2020, der er i offentlig høring fra den 21. februar 2020.

Lokalplanens boligmuligheder indgår i restrummelighedsopgørelsen i Forslag til Syddjurs Kommuneplan 2020, da igangværende plansager også indgår i opgørelsen af den eksisterende rummelighed.

Redegørelse for produktionserhverv

Der er 1,8 km fra lokalplanområdet til nærmeste rammeområde til erhvervsformål med mulighed for mere end miljøklasse 2.

Kommunen har indtil for nylig haft bortforpagtet det hidtidige perspektivområde til jordbrug. Lokalplanen påvirker ikke eksisterende landbrugs evt. udvidelsesmuligheder.

Syddjurs Kommune vurderer derfor ikke, at der ligger produktionserhverv, herunder landbrugsdrift, der vil blive berørt af den arealanvendelse, der påtænkes inden for planområdet.

Redegørelse for Bilag IV-arter og naturbeskyttelsesinteresser

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde Kaløskovene og Kaløvig, som ligger ca. 7,8 km øst-sydøst for lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Syddjurs kommune har ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet. Der er 890 meter vest-nordvest og 496 meter syd for det lokalplanlagte område registrerede søer, der er potentiel levested for stor vandsalamander. Der er dog her ikke fundet stor vandsalamander i de pågældende søer, men det er ikke ensbetydende med, at de ikke kan være her.

Der er flere søer i tæt nærhed til området, der er undersøgt uden fund. Disse er ikke umiddelbart registrerede som potentielle leve eller ynglesteder for stor vandsalamander.

Der er enkelte steder i området, der er udlagt som potentielle levesteder for markfirben. Årsagen hertil er, at det er sydvendte skrånninger. Der er ikke fundet markfirben på lokaliteten eller i området generelt.

Lokalplanområdet har hidtil været dyrket eller anvendt til institutionsformål. Det er derfor Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanområdet ikke er leve- eller rastested for arter omfattet af bilag IV i habitatbekendtgørelsen, og at lokalplanen ikke vil belaste arterne eller deres leve- og ynglesteder i området.

Beskyttet vandløb

I en del af lokalplanområdets sydlige kant findes et beskyttet vandløb, jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Det er Hornslet Bæk. Lokalplanområdets afgrænsning når ud til bækken, fordi afgrænsningen følger matrikelskel. Lokalplanen påvirker ikke bækken eller tilstanden i den.

Derudover er lokalplanområdet ikke omfattet af beskyttelser i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der er registreret et overdrev og flere moser og enge i området omkring lokalplanområdet. Med muligheden for udnyttelse af lokalplanen vil tilstanden af disse områder ikke blive ændret.

Screening for miljøvurdering

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningsafgørelsen om ikke at foretage yderligere miljøvurdering blev offentligt bekendtgjort sammen med planforslaget.

RAMMEBESTEMMELSER

Med den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg oprettes det på kort over fremtidige rammer viste nye rammeområde 2.1.B44 med følgende rammebestemmelser:

Rammeområdebetegnelse: 2.1.B44	
Plannavn: Boligområde ved Stadionvej	
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Planlagt zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	30
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	7,5
Notat - Bebyggelsens omfang og placering	-

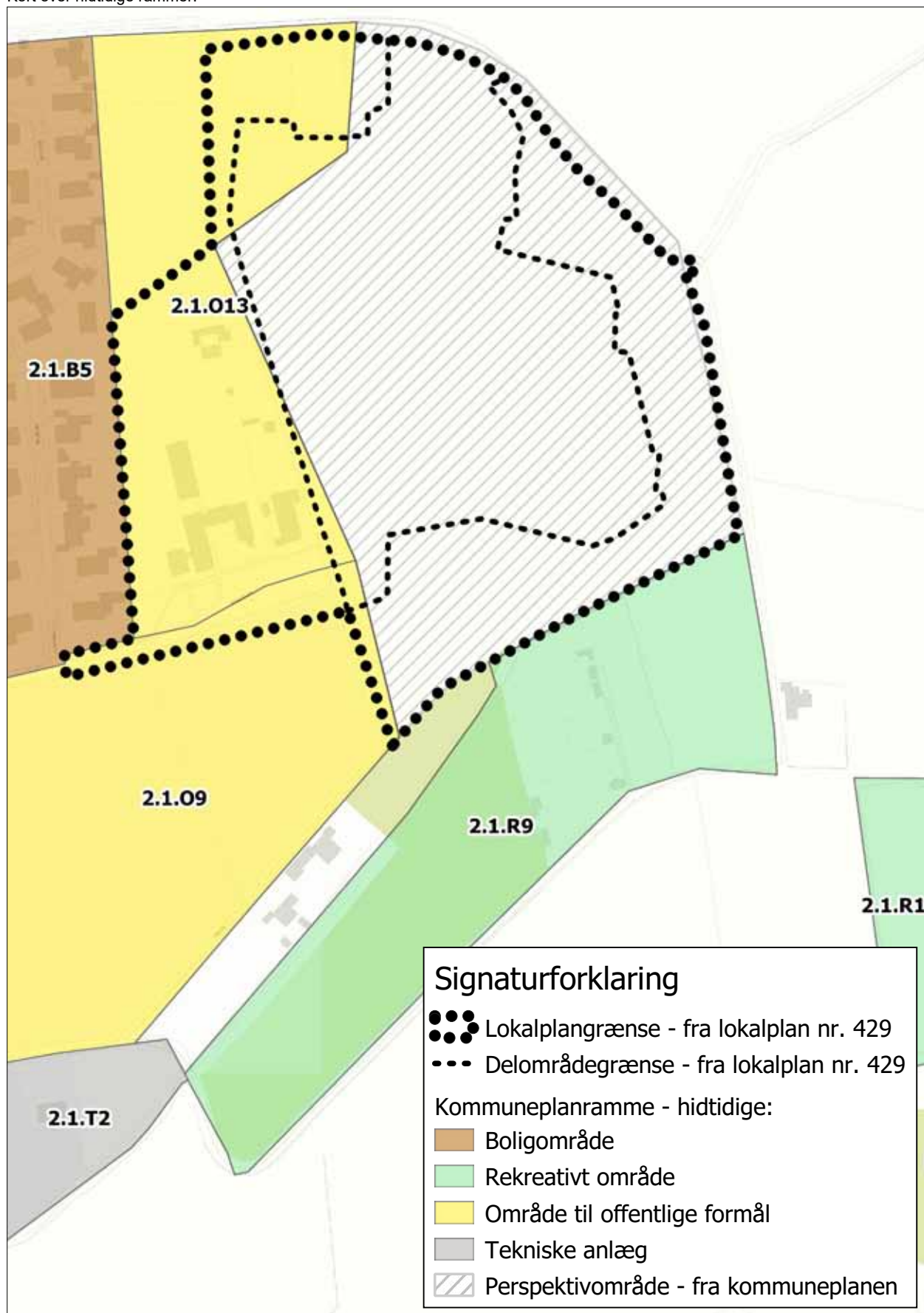
Med den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg justeres afgrænsningen af rammeområderne 2.1.O9 og 2.1.O13 som vist på kort over fremtidige rammer, men deres rammebestemmelser forbliver uændrede:

Rammeområdebetegnelse: 2.1.O16 (tidligere 2.1.O9)	
Plannavn: Offentligt område i nordøst Hornslet til fritids- og sportsfaciliteter samt andre offentlige formål	
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Planlagt zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	45
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8,5
Notat - Bebyggelsens omfang og placering	-

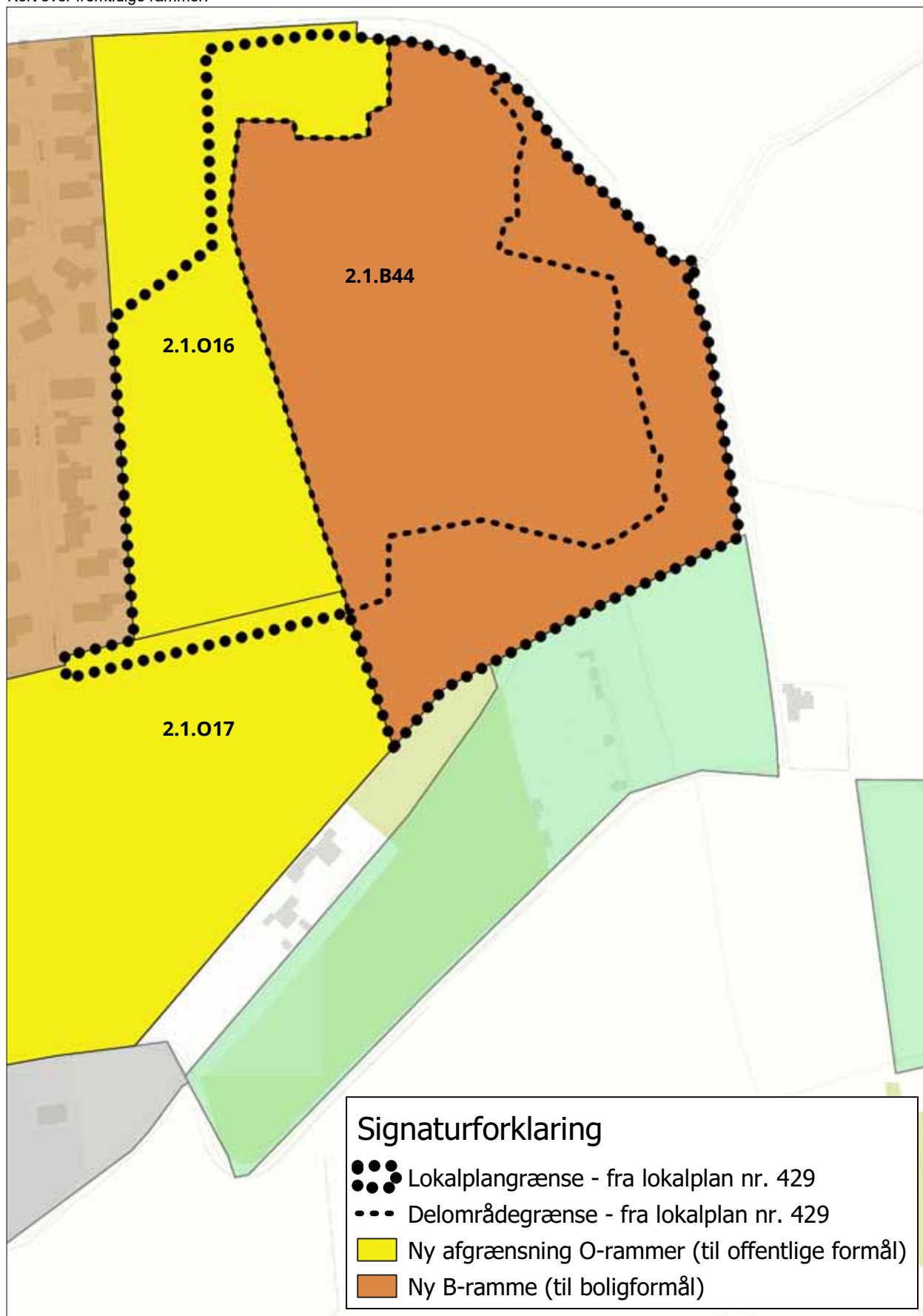
Rammeområdebetegnelse: 2.1.O17 (tidligere 2.1.O13)	
Plannavn: Offentligt område til park, parkering, børninstitution og lign. i nordøst Hornslet	
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Planlagt zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent (%)	45
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	7
Notat - Bebyggelsens omfang og placering	-

RAMMEKORT

Kort over hidtidige rammer:



Kort over fremtidige rammer:



KOMMUNEPLANTILLÆGETS PROCES

Der er i perioden fra den 17. september 2019 til den 1. oktober 2019, forud for kommuneplantillæggets udarbejdelse, indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens § 23c. Udvalget for Plan, udvikling og kultur fik på møde den 4. december 2019 forelagt resultatet af den forudgående høring.

Her blev Udvalget for plan, udvikling og kultur i særlig grad opmærksom på trafikken i krydset Stadionvej/Rosenholmvej, der ligger cirka 600 meter vest for lokalplanområdet. Vurdering af trafikafvikling ved Rosenholmvej og Stadionvej sker løbende. Dette blandt andet med henvisning til trafikmængden affødt af kørsel til og fra Hornslet Hallen og børneinstitutionen. Således vil der også i den videre trafikplanlægning blive vurderet på denne afvikling ved etablering af nyt boligområde.

Derefter er forslag til kommuneplantillæg udarbejdet af Plan og Udvikling, Syddjurs Kommune.

Byrådet har den 29. april 2020 godkendt planen som forslag.

Forslaget var fremlagt i 8 ugers offentlig høring i perioden fra den 13. maj 2020 til den 8. juli 2020.

I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Planforslaget blev offentligt bekendtgjort den 13. maj 2020 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen blev forslaget fremsendt til ejere og lejere af ejendomme i og omkring planens område, samt til en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der blev afholdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg torsdag den 18. juni 2020 kl. 17.30.

Planforslaget kunne desuden ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk samt på Erhvervsministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plandata.dk

I løbet af den 8 ugers offentlige høringsperiode modtog kommunen i alt 7 høringsvar vedr. planforslagene.

Bemærkninger, forslag og indsigelser fra debatperioden om planforslagene gav anledning ændringer i lokalplanen men ikke i kommuneplantillægget.

Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt på møde den 16. september 2020.

Den endelige vedtagelse er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs tirsdag den 27. oktober 2020, hvorfra planen er gældende.

RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 24 skal der oplyses om indholdet af lovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillægget.

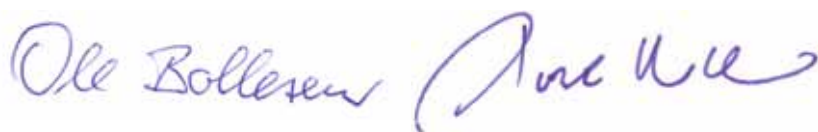
§ 12, stk. 2 om rækkefølgebestemmelser er ikke relevant for dette tillæg.

§ 12, stk. 3 angiver, at Byrådet inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget endeligt som kommuneplantillæg nr. 23 af Byrådet i Syddjurs Kommune den 16.09.2020.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 16.09.2020.



Ole Bollesen
Borgmester

Poul Møller
Konst. Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er gældende fra den 27.10.2020, hvor den endelige vedtagelse er offentliggjort.