



**LOKALPLAN NR. 102 og KOMMUNEPLANTILLÆG NR. E 304**  
(fra tidligere Midtdjurs Kommune)

*for erhvervsområde ved*

***FRELLINGVEJ i KOLIND***

**Yderligere information kan fås hos:**

#### **SYDDJURS KOMMUNE**

##### **Planafdelingen**

*Hovedpostadresse:*

*Hovedgaden 77*

*8410 Rønde*

*Tlf. 87 53 50 00*

*www.syddjurs.dk*

*syddjurs@syddjurs.dk*

*Planafdelingen er*

*lokaliseret i admini-*

*strationsbygningen i*

*Ebeltoft på*

*Lundbergsvej 2*

##### **Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:**

*Planlægningschef*

*Mika Leth Pedersen*

*Planlægger*

*Thomas D. Secher*

##### **Denne lokalplan kan ses og hentes på:**

*www.syddjurs.dk*

*eller på*

*www.plansystem.dk*

##### **Lokalplanen er udarbejdet af:**

*Planafdelingen i*

*samarbejde med*

*Plankonsulenterne*

*Lindgaard*

*Porskærvej 40*

*8420 Knebel*

*tlf.: 86 35 17 76*

##### **Kortgrundlag:**

© Matrikelkort og

topografiske kort: KMS

© TK-kort: Kortcenter.dk

© Ortofotos: COWI

## **Det danske plansystem**

Det danske plansystem er fastsat i planloven og er opbygget som et rammesystem. Det betyder, at en lokalplan ikke må stride imod kommuneplanen, regionplanen eller landsplandirektiver. Planlægningen skal ligeledes sikre overensstemmelse med berørte sektorplaner, fx indenfor veje, spildevand, vandforsyning m.m.

En lokalplan er bindende for borgerne, idet den tinglyses på de omfattede ejendomme. En lokalplan kan ikke pålægge handlepligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen. Eksisterende lovlige forhold må fortsætte som hidtil. En lokalplan er rammerne for den fremtidige anvendelse, og er bindende for nyetableringer og ændringer, der foretages inden for området.

## **Hvad er en lokalplan**

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et afgrænset område. Det kan fx. være bestemmelser om områdets anvendelse, om bebyggelsens omfang og udseende, vej- og stiforhold m.m.

Lokalplaner skal udarbejdes for at realisere større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder.

Om et projekt er "større" beror på en vurdering af projektets omfang og karakter i forhold til omgivelserne. Lokalplaner kan også udarbejdes i andre tilfælde.

Lokalplaner skal sikre, at et projekt på forhånd er afklaret med gældende planlægning og lovgivning. Lokalplaner skal også sikre borgerne mulighed for at øve indflydelse på den lokale planlægning.

## **Borgernes indflydelse**

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger, hvor alle har mulighed for at fremføre sine kommentarer

til planens indhold. Der er visse grænser for hvor meget et lokalplanforslag kan ændres før der skal fremlægges et nyt lokalplanforslag.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og ændringsforslag inden planen vedtages endeligt, men er ikke forpligtet til at efterkomme disse.

Som konsekvens heraf kan der ikke klages over, at kommunalbestyrelsen efter borgernes mening burde have truffet en anden planmæssig afgørelse, dvs. om planen og dens indhold og bestemmelser er hensigtsmæssige. Kun retlige spørgsmål kan påklages. Det vil sige man kan klage over den endeligt vedtagne lokalplan, hvis man mener, at kommunalbestyrelsen ikke har haft hjemmel til at fastsætte bestemmelser eller hvis man mener planen strider imod lovgivningen.

# INDHOLD

## **Indledning**

|                                            |   |
|--------------------------------------------|---|
| Lokalplanens baggrund                      | 4 |
| Tekstens opbygning                         | 4 |
| Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed | 5 |

## **Redegørelse**

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| Kolind                                                 | 6  |
| Lokalplanens indhold                                   | 6  |
| Illustrationsplan                                      | 10 |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning            | 11 |
| Teknisk forsyning                                      | 13 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder | 13 |
| Lokalplanens tilvejebringelse                          | 13 |

## **Bestemmelser**

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| § 1  | Lokalplanens formål                              | 16 |
| § 2  | Lokalplanens område, opdeling og zonestatus      | 16 |
| § 3  | Områdets anvendelse                              | 17 |
| § 4  | Udstykninger                                     | 18 |
| § 5  | Veje, vendeplads, stier og parkering             | 18 |
| § 6  | Ledningsanlæg, belysning m.v.                    | 19 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering                 | 20 |
| § 8  | Bebyggelsens ydre fremtræden                     | 21 |
| § 9  | Ubebyggede arealer                               | 21 |
| § 10 | Støj                                             | 22 |
| § 11 | Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse | 22 |
| § 12 | Tinglyste planer og servitutter                  | 23 |
| § 13 | Grundejerforening                                | 23 |
| § 14 | Lokalplanens retsvirkninger                      | 23 |
| § 15 | Vedtagelsespåtegninger                           | 25 |
| § 16 | Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring | 25 |

## **Kortbilag**

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning og matrikelkort | 26 |
| Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser                | 27 |

## **Kommuneplantillæg**

|                   |    |
|-------------------|----|
| Kommuneplantillæg | 28 |
|-------------------|----|

# INDLEDNING

## Lokalplanens baggrund



Midtdjurs Kommune kan med nærværende lokalplans godkendelse tilbyde erhvervsgrunde med attraktiv beliggenhed ud mod Frellingvej - såkaldte facadegrunde.

Kommunalbestyrelsen i Midtdjurs Kommune besluttede på møde den 5. april 2006, at et areal, som ligger langs Frellingvej ved Kolind skal anvendes til erhvervsformål. Tidligere har arealet i kommuneplanen været forbeholdt offentlige formål.

Dette synes imidlertid ikke mere aktuelt, så med en henvendelse om køb af en grund til liberalt erhverv som anledning, traf kommunalbestyrelsen beslutningen om skift i arealanvendelsen.

Til mødet forelå 2 alternative modelskitser for områdets anvendelse til erhvervsformål. Kommunalbestyrelsen valgte den ene af skitserne som grundlag for det videre planarbejde.

Nærværende lokalplan bygger således på denne planmodel, som omfatter en principiel vejbetjening og et beplantningsprincip.

Med lokalplanen bliver der mulighed for at tilbyde erhvervsgrunde i Kolind med en attraktiv facadebeliggenhed ud til en større vej og i det hele taget at tilbyde erhvervsgrunde til liberale erhverv og mindre håndværksvirksomheder.

Udover at være synligt har området en særdeles god trafikalt tilgængelighed ved den regionale vej, Frellingvej.

## Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit:

### 1. Redegørelse, side 6 – 15

I dette hovedafsnit omtales forhold af betydning for lokalplanens tilblivelse og udformning.

Lokalplanområdet i dag omtales, og det beskrives hvordan erhvervsområdet er tænkt at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Der bringes en illustration, som viser en af de måder som området kan udnyttes på under iagttagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanen set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

### 2. Lokalplanens bestemmelser, side 16 – 25

Dette afsnit indeholder bestemmelserne for områdets bebyggelse, veje, stier og beplantning m.v.

Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplankort) er juridisk bindende.

### Kommuneplantillæg

Da lokalplanens indhold er ændret i forhold til den gældende kommuneplans rammer, findes bagest i nærværende hæfte et



kommuneplantillæg med ændrede rammebestemmelser og tilhørende kort.

### **Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed**

Det nye erhvervsområde ligger afgrænset af Frellingvej mod vest, af Ebdrupvej mod syd og af det udbyggede parcelhusområde omkring Hvedevej og Bygmarken mod øst. Mod nord ender området op i en spids ved Dortheabørnehaven.

Området udgør ca. 7 ha. Det ligger i dag hen som udyrket areal med græsbevoksning. Den sparsomme beplantning i området i form af et gammelt læbælte midt på arealet vurderes at være af begrænset værdi.

Langt størstedelen af lokalplanområdet udgøres af del af matr. nr. 2 a Bugtrup By, Kolind, som ejes af Midtdjurs Kommune.

I det sydvestlige hjørne har redningskorpset REKO etableret sig i nyere bygninger. Her er også opført 2 nyere boliger på hver sin matrikel.

Området er for størstedelen landzone, men overføres med lokalplanens godkendelse i sin helhed til byzone.



## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### **Kolind**

Kolind er den ene af de 2 store centerbyer i Midtdjurs Kommunes centerstruktur. Det andet center er Ryomgård.

Der bor i dag ca. 1.700 mennesker i Kolind.

Bortset fra centerbutikkene og et par større handelsvirksomheder med landbrugsmaskiner ligger byens erhvervsområder i den sydvestlige del ved Ebdrupvej/Frellingvej.

Alene på grund af byens størrelse viser der sig af og til behov for nylokaliseringer af erhverv, herunder mindre erhvervsvirksomheder.

### **Lokalplanens indhold**

Disponeringen af lokalplanområdet er enkel. Området har adgang fra Ebdrupvej. Stamvejen føres herfra op midt igennem området og giver udstykningsmuligheder til begge sider.

Foruden af vejen med opstammede træer og belysningsmaster skabes strukturen i området af øst-vest forløbende beplantningsbælter, som består af en træække af høje, slanke træer i en lav, bred buskbeplantning.

Modsat er der ikke mange retningslinier for erhvervsbebyggelsens udformning og udseende.

Orienteringen af læbælterne bevirker mulighed for et indkig til lokalplanområdet ved færdsel på Frellingvej. Det er hensigten, at beplantningerne etableres af kommunen som et led i den almindelige byggemodning.



*Kig fra den nordlige del af udbygningsområdet mod syd-vest og Frellingvej til højre*



Den eksisterende redningsvirksomhed i lokalplanområdet - REKO

Arealerne mellem beplantningsbælterne udgør en grund. I størrelser ligger de 12 grunde mellem ca. 2.300 m<sup>2</sup> og ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Såfremt en virksomhed fra begyndelsen har behov for et større areal, eller allerede nu vil sikre sig en fremtidig udvidelsesmulighed, kan erhverves et ledigt naboareal, men altid af en sådan størrelse, at de afsatte beplantningsbælter respekteres ved at matrikelstel placeres midt i bællet.

Mod nord lades et område ubebygget, således at landsbyen Bugtrup ikke vokser sammen med erhvervsområdet og Kolind By, men oprettholdes som en enhed med dens særkende.

### **Bebyggelsens anvendelse**

I lokalplanområdet må der kun etableres erhvervsvirksomheder inden for miljøklasserne 1-3, jvfr. "Håndbog om miljø og planlægning" fra Planstyrelsen og Miljøstyrelsen, december 1991 (se skemaoversigt side 15).

Det kan være håndværksvirksomheder, fx. tømrermestre, snedkermestre, murermestre, små entreprenører o.lign., administrative erhverv som liberale erhverv og andre kontorer, visse laboratorier, edb-virksomheder, fotografiske virksomheder m.v. og facadesalgserhverv, som er virksomheder, der er afhængige af detailsalg, men som på grund af lagerstørrelse og varernes karakter ikke kan passes ind i et centerområde. Det kan være byggemarkeder, plantecentre, bilforhandlere, møbelforretninger o.lign.

Det er alle erhverv, som ikke ved støv, røg eller lugt må give gener for omgivelserne.

### **Bebyggelsen i delområderne**

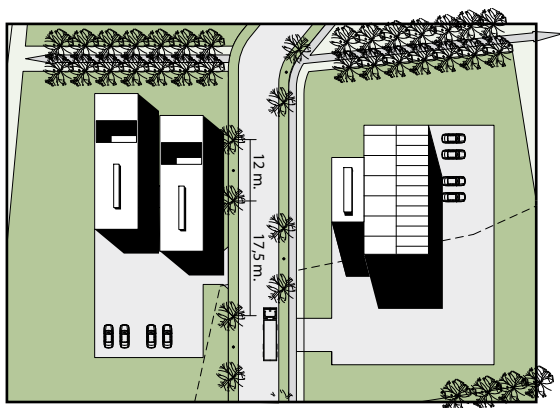
Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder, heraf 3 områder med bebyggelse.







De foreslåede træer med en høj, smal krone langs stamvejen, er inspireret af de høje, slanke egetræer langs Hvedevej



Af ovenstående udsnit ses det at beplantningen langs stamvejen placeres i et princip: træ - lampe - træ. Lamperne kommer således til at stå i en afstand med ca. 30-35 meter.

Delområdet mod Frellingvej er særdeles velegnet til facadeerhverv, herunder forretninger med pladskrævende varegrupper som nævnt ovenfor. Forretningen kan have udstillingsfacade ud mod Frellingvej. Foran bygningen er udlagt et 15 meter bredt imageareal, som kun må anvendes til græs og mindre grupper af buske og træer. Byggeriet skal tage udgangspunkt i 15 meters byggelinien for at opnå en ordentlig fælles facadelinie langs Frellingvej.

I delområdet kan også placeres andre erhverv inden for miljøklasserne 1-3.

Der må ikke opføres boliger i dette delområde. Bygningerne må opføres i 2 etager og bygningshøjden må være op til 10 meter.

Derimod kan der i delområdet i "anden række" opføres en bolig i forbindelse med virksomheden. Boligen hører sammen med virksomheden og kan ikke senere udstykkes som en selvstændig ejendom. Erhvervene i dette delområde skal tilhøre miljøklasse 1 eller 2.

Med mulighed for boliger i dette delområde etableres en naturlig overgangszone til det "rene boligområde" omkring Hvedevej. Bygningerne i delområde II må således også kun opføres i 8 meters højde ligesom bygningerne i det "rene boligområde".

For yderligere at skabe overgangen skal erhvervsbygninger holdes i en afstand på min. 10 meter fra skellet, der vender over mod Hvedevej-bebyggelsen, mens eventuelle boliger tillades placeret i normal skelafstand.

Delområde III omfatter redningsstationen REKO og delområdet har en udstrækning, som sikrer at redningsstationen kan udvide. Såfremt der ikke inden for en vis tid - som bestemmes af afklaringen af redningsberedskabets struktur i Syddjurs Kommune og på Djursland - bliver behov herfor kan udvidelsesarealet anvendes som fastlagt for delområde I.

#### Vej og stier

Der udlægges en 15 meter bred stamvej med en kørebane på 8 meter ind i området. Vejen indrammes af solitære træer, én på hver side af en vejbelysningsmast.

For enden af stamvejen anlægges en cirkelformet vendeplads, hvis dimensioner muliggør vending af en lastbil med anhænger uden bakning.

Langs stamvejen er afsat plads til parkering af anhængere.

En hovedsti føres på tværs af lokalområdet fra boligområdet øst for til Frellingvej. Denne er en forberedelse af en (niveaufri) forbindelse til et eventuelt kommende boligområde vest for Frellingvej.

Nuværende grøn sti i områdets østlige grænse bevares og føres videre langs stamvej med forbindelse til offentligt rekreativt område mod nord.





*Vejadgang til lokalplanområdet*



*Eksisterende trampesti i lokalplanområdets østlige skel*

### **løvrigt**

Det skal nævnes, at eventuel udendørs oplag i lokalplanområdet skal indrammes af beplantning, og at beplantningsbælterne imellem grundene ikke må anvendes til oplag eller parkering.

### **Grundejerforening**

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 12. Grundejerforeningen skal bl.a. stå for vedligeholdelse af de fælles friarealer.

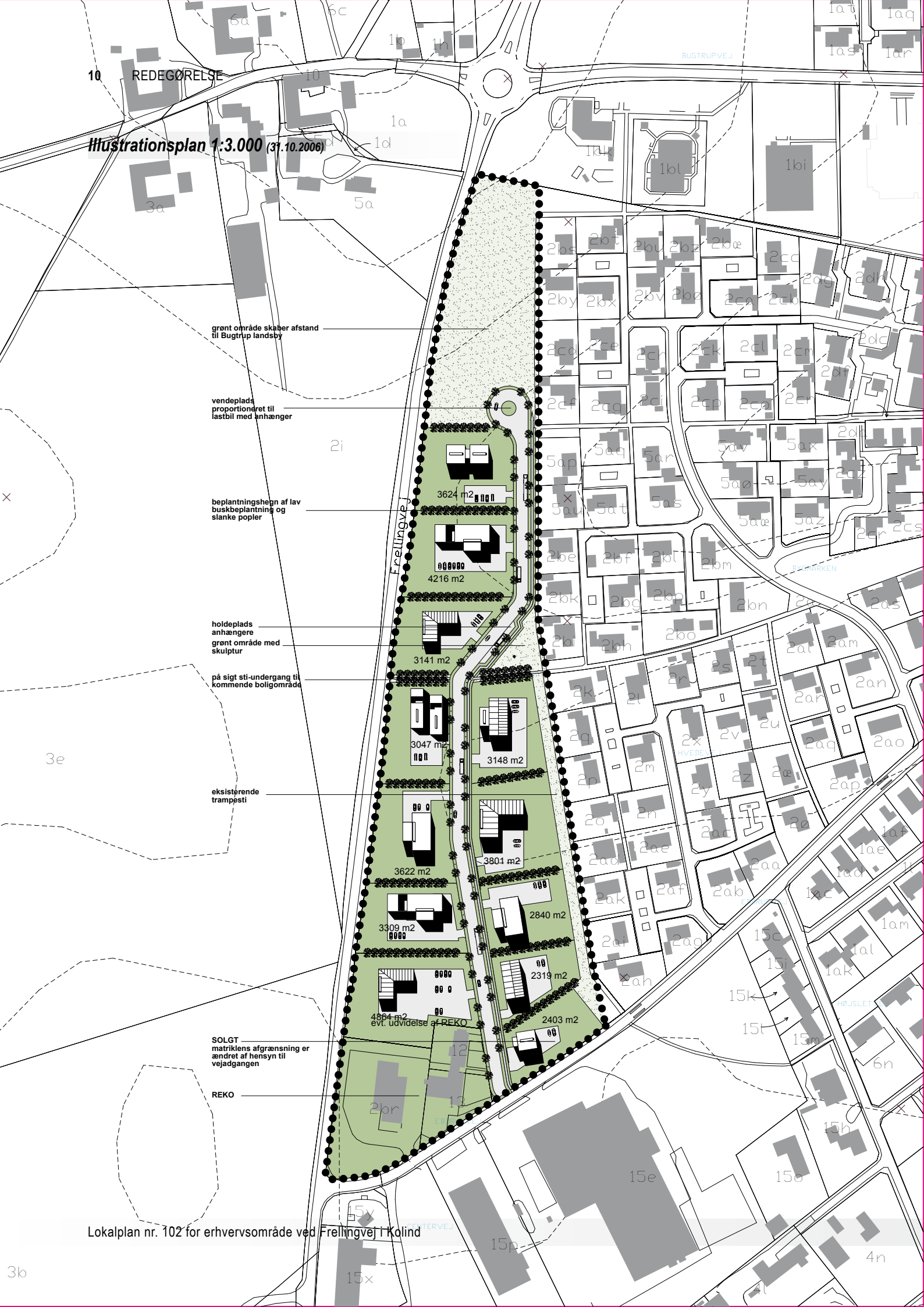
10

REDEGØRELSE

**Illustrationsplan 1:3.000 (31.10.2006)**grønt område skaber afstand  
til Bugtrup landsbyvendeplads  
proportioneret til  
lastbil med anhængerbeplantningshegn af lav  
buskbeplantning og  
slanke poplerholdeplads  
anhængere  
grønt område med  
skulpturpå sigt sti-undergang til  
kommende boligområdeeksisterende  
trampestiSOLGT  
matriklens afgrænsning er  
ændret af hensyn til  
vejadgangen

REKO

Lokalplan nr. 102 for erhversområde ved Frellingvej i Kolind



## Illustrationsplan

Illustrationsplanen (side 10) viser et eksempel på, hvordan området kan bebygges under iagtagelse af lokalplanens juridiske bestemmelser.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Regionplan

Da der er tale om et rammeområde i gældende kommuneplan, er udbygningen af området også i overensstemmelse med gældende regionplan 2005 for Århus Amt.

### Kommuneplan

Lokalplanområdet er i gældende kommuneplan 1997-2009 for Midtdjurs Kommune udlagt til anvendelse dels til offentlige formål (den nordligste halvdel) og dels til handelsvirksomheder med større udstillingsbehov (den sydligste halvdel).

Der er således tale om en væsentlig ændring af den forventede anvendelse i henhold til kommuneplanen, især for den nordligste halvdel, men også om ændringer af max. bygningshøjde og af bebyggelsesprocent.

Realisering af lokalplanen fordrer derfor udarbejdelse af et ledsagende kommuneplantillæg.

Dette kommuneplantillæg findes bagest side **28-30**.

### Byplanvedtægt

For det sydvestligste hjørne af lokalplanområdet med bl.a. REKO gælder partiel byplanvedtægt nr. 19 fra 1977. Arealet er ifølge denne vedtægt udlagt til anvendelse til rutebilstation.

Vedtægten ophæves med godkendelse af nærværende lokalplan.

### Vejbyggelinier og adgangsbegrænsning

Langs amtsvejen Frellingvej er tinglyst en byggelinie i en afstand på 17½ meter fra vejmidte. På strækninger, hvor Frellingvej ligger lavere eller højere end det omgivende terræn opereres med et tillæg til byggelinien på 2 gange højdeforskellen plus 1 meter som passagetillæg.

Det offentlige areal i den nordlige del af lokalplanområdet skaber afstand til Bugtrup landsby



Det vil sige, at hvis Frellingvej fx. ligger 2 meter over omgivende terræn, så skal afstanden fra vejmidte på 17½ meter tillægges 5 meter, hvorved vejbyggelinien afstand fra vejmidte på en sådan strækning bliver 22½ meter.

Vejbyggelinien beliggenhed er på enkelte strækninger sammenfaldende med, men overskrider intet sted, den byggelinie, der er indlagt i lokalplanen i en afstand på 15 meter fra vejskel.

Endvidere er langs Frellingvej tinglyst adgangsbegrænsning, hvilket vil sige, at der ikke må etableres direkte adgang fra Frellingvej til arealerne/grundene langs med vejen.

Tinglyst er også et oversigtsareal på 15 x 60 meter på matr. nr. 2 br Bugtrup By, Kolind ved Ebdrupvejs udmunding i Frellingvej.

Endelig tilføjes en byggelinie langs Ebdrupvej i en afstand af 10 meter fra vejskel som en naturlig fortsættelse af en lignende byggelinie i Hvedevej-boligområdet.

#### **Arkæologiske forhold**

Lokalplanforslaget tilsendes Djurslands Museum, Grenaa med henblik på, at der foretages en arkivalsk kontrol og en besigtigelse af lokalplanområdet for en vurdering af, om der er spor efter fortidsminder inden for lokalplanområdet.

#### **Støj**

Støjgenerne i forbindelse med nærværende lokalplanlægning kan i teorien hidrøre fra 2 støjkloder: Dels fra støjende virksomheder i lokalplanområdet, som kan belaste boliger i boligområdet øst for (Hvedevej) og dels fra trafikken på Frellingvej, som kan belaste både Hvedevej-området og de få boliger i lokalplanområdet.

#### **Virksomhedsstøj**

Da der tillades opførelse af enkelte boliger i lokalplanområdet, fastlægges i henhold til Miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder i områder for erhverv og boliger, at virksomhedernes støjudsendelse i dagtimerne ikke må overstige 55 dB(A).

Dette støjniveau er samtidig det acceptable for udendørs opholdsarealer i boligområder, hvorfor særlige foranstaltninger til yderligere dæmpning af støjen (fx. støjvold) ikke er nødvendige. I denne vurdering er endda ikke taget højde for den afstands-dæmpning af støjen, som afstanden over til Hvedevej-boligområdet bevirker.

#### **Trafikstøj**

Årsdøgntrafikken på Frellingvej er ca. 1.600, hvilket vil sige, at der ud for lokalplanområdet passerer ca. 1.600 motorkøretøjer i begge retninger tilsammen i et gennemsnitsdøgn.

En simpel regnemodel viser, at en trafik af denne størrelse med en hastighed på 70-80 km i timen betyder et støjniveau på ca. 64 dB(A) i 10 meters afstand.

Afstands-dæmpningen af trafikstøjen ligger afhængig af hårdt eller blødt terræn og afhængig af kørebanens højde over terrænet i 50 meters



afstand på 10-12 dB(A) og i 100 meters afstand på 13-14 dB(A).

Støjen ved henholdsvis lokalplanområdets boliger og ved boligerne i Hvedevej-området ligger således på max. 54 dB(A) og max. 51 dB(A).

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning om støj skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende veje ikke overstiger 55 dB(A).

Dette ses ikke at være tilfældet og støjdæmpende foranstaltninger er således ikke påkrævet.

Der er ikke støjende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet.

#### **Miljøscreening**

Midtdjurs Kommune har foretaget en screening af planforslaget i henhold til Lov om Miljøvurdering.

Lokalplanområdet ligger lige op til den overordnede vej, Frellingvej. Herved minimeres ressourceforbruget til varetransport og boligområder belastes ikke.

Det er konkluderet, at etablering af erhvervsområdet til erhverv uden miljøgener ikke kræver udarbejdelse af miljøvurdering.

Der henvises i øvrigt til miljøvurderingslovens § 3 stk. 2, hvori det hedder: "Hvis planer .....fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan.....skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis de må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet".

Nærværende lokalplan får ikke væsentlig indvirkning på miljøet.

### **Teknisk forsyning**

#### **Spildevand**

Spildevand fra området skal ledes til offentlig kloak.

#### **Vand**

Drikkevandsforsyning sker fra Kolind Vandværk, da lokalplanområdet ligger i vandværkets forsyningsområde.

#### **Varme**

Ejendommene inden for lokalplanområdet pålægges tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg på baggrund af et projekt som godkendes af Syddjurs Kommune.

### **Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder**

#### **Museumsloven**

Findes der i forbindelse med jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks meddeles til rigsantikvaren.

### **Lokalplanens tilvejebringelse**

Midtdjurs Kommunalbestyrelse har på møde den 22. november 2006 godkendt forslag til lokalplan nr. 102 for Erhvervsområde ved Frellingvej i Kolind med tilhørende kommuneplantillæg nr. E304. Forslaget har været offentligt fremlagt i perioden fra den 29. november 2006 til den

24. januar 2007.

I den offentlige høringsperiode indkom der ialt 4 bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Indsigelserne, herunder høringssvarerne, har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- At der kun kan placeres virksomheder indenfor miljøklasse 1 og 2 i delområde II.
- At lokalplanen fastlægger bestemmelser for kollektiv varmeforsyning.

Lokalplanen kan ses i Borgerservice, Hovedgaden 77, Rønde, på Biblioteket i Kolind, i bogbussen og på Syddjurs Kommunes hjemmeside [www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk) under Politik og demokrati/Kort og planer.

Offentliggørelse af den endeligt vedtagne plan er sket ved annoncering i Adresseavisen Syddjurs, som husstandsomdeles gratis i kommunen hver tirsdag.

## Skema fra "Håndbog om miljø og planlægning" fra Planstyrelsen og Miljøstyrelsen, december 1991

| Butikker                                       | Miljøklasse |  |  |  |  |
|------------------------------------------------|-------------|--|--|--|--|
| Daglig- ell. udvalgsvarerbutik                 | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Lavprisvarerhus                                | 1 - 4       |  |  |  |  |
| Supermarked o.l.                               | 1 - 3       |  |  |  |  |
| <b>Butikker med værksted</b>                   |             |  |  |  |  |
| Guld-, sølvsmed, urmager o.l.                  | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Møbelpolstre o.l.                              | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Pottemager o.l.                                | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Reparation af AV-udstyr o.l.                   | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Skomager, skrædder o.l.                        | 1 - 3       |  |  |  |  |
| <b>Store specialbutikker</b>                   |             |  |  |  |  |
| Bil- ell. campingvognssalg o.l.                | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Byggemarked, havecenter o.l.                   | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Landbrugsmaskiner                              | 1 - 3       |  |  |  |  |
| <b>Hotel og restaurant</b>                     |             |  |  |  |  |
| Bar                                            | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Diskotek                                       | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Hotel                                          | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Restaurant                                     | 1 - 3       |  |  |  |  |
| <b>Klinikker</b>                               |             |  |  |  |  |
| Dyreklinik                                     | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Kiropraktor, terapi o.l.                       | 1           |  |  |  |  |
| Læge, tandlæge o.l.                            | 1           |  |  |  |  |
| <b>Kontorer</b>                                |             |  |  |  |  |
| Administration, databehandling o.l.            | 1           |  |  |  |  |
| Advokat, revisor o.l.                          | 1           |  |  |  |  |
| Arkitekt, ingeniør o.l.                        | 1           |  |  |  |  |
| Databehandling                                 | 1           |  |  |  |  |
| <b>Service</b>                                 |             |  |  |  |  |
| Bedemand o.l.                                  | 1           |  |  |  |  |
| Ejendomsmægler o.l.                            | 1           |  |  |  |  |
| Frisør o.l.                                    | 1 - 3       |  |  |  |  |
| Pengeinstitut                                  | 1           |  |  |  |  |
| Post- og telegrafvæsen                         | 1           |  |  |  |  |
| Rejse-, turist- billetbureau o.l.              | 1           |  |  |  |  |
| Små vaskerier, renserier o.l.                  | 2 - 3       |  |  |  |  |
| <b>Benzinsalg</b>                              |             |  |  |  |  |
| Benzinsalg inkl. kiosk, vaskeanlæg og værksted | 2 - 4       |  |  |  |  |
| <b>Trykkerier</b>                              |             |  |  |  |  |
| Bogbinderi                                     | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Fotografisk virksomhed                         | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Trykkerivirksomhed o.l.                        | 2 - 5       |  |  |  |  |
| <b>Engroshandel o.lign</b>                     |             |  |  |  |  |
| Aftapning, pakning, oplag o.l.                 | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Engroshandel                                   | 2 - 6       |  |  |  |  |
| Lagervirksomhed                                | 2 - 6       |  |  |  |  |
| <b>Transport</b>                               |             |  |  |  |  |
| Biludlejning                                   | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Busterminal, remise o.l.                       | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Flytteforretning                               | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Fragtmand ell. budcentral                      | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Hyrevogne                                      | 3 - 4       |  |  |  |  |
| Redningsstation                                | 2 - 5       |  |  |  |  |
| Vognmand                                       | 3 - 5       |  |  |  |  |
| <b>Oplagsvirksomheder</b>                      |             |  |  |  |  |
| Affaldssortering                               | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Containerplads                                 | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Entreprenør o.l.                               | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Fyldplads                                      | 5 - 7       |  |  |  |  |
| Garageanlæg                                    | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Kompostering                                   | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Kontrolleret losseplads                        | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Omlastestation                                 | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Oplag                                          | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Plads til kørende materiel                     | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Trælast                                        | 3 - 5       |  |  |  |  |
| <b>Værksteder</b>                              |             |  |  |  |  |
| Autoværksted                                   | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Bådeværft (træbåde)                            | 3 - 5       |  |  |  |  |
| El-installatør                                 | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Elektroteknik                                  | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Fødevarefremstilling                           | 3 - 4       |  |  |  |  |
| Glarmester                                     | 2 - 3       |  |  |  |  |
| Lakering ell. overfladebehandling              | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Maskinværksted                                 | 2 - 6       |  |  |  |  |
| Smedie ell. VVS                                | 2 - 6       |  |  |  |  |
| Snedker                                        | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Stenhugger                                     | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Tekstil- ell. tøjproduktion                    | 2 - 4       |  |  |  |  |
| Undervognsbehandling                           | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Vaskeri, renseri ell. farveri                  | 3 - 4       |  |  |  |  |
| Vulkanisering                                  | 3 - 4       |  |  |  |  |
| <b>Mindre industri</b>                         |             |  |  |  |  |
| Akkumulator ell. kabelproduktion               | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Betonblanding ell. -støbning                   | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Bygningsselementer                             | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Drikkevarerfremstilling                        | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Elektronik                                     | 2 - 4       |  |  |  |  |
| Fødevarefremstilling                           | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Galvanisering ell. forsinkning o.l.            | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Garveri                                        | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Glas, porcelæn ell. lervarer                   | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Gummiproduktion                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Kabelskrot                                     | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Kartoffelmelsfabrik                            | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Lakering ell. overfladebehandling              | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Maskinfabrik                                   | 2 - 5       |  |  |  |  |
| Møbelfabrikation o.l.                          | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Ophugning ell. nedknusning                     | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Plast- ell. skumplastfremstilling              | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Proteiner ell. enzymer                         | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Rengørings- ell. hygiejnemidler o.l.           | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tagpapfremstilling                             | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tekstil- ell. tøjproduktion                    | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Træimpregnering                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Vaskeri, renseri, farveri                      | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Vulkanisering                                  | 3 - 5       |  |  |  |  |
| <b>Større industri</b>                         |             |  |  |  |  |
| Akkumulator ell. kabelproduktion               | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Asfalt fremstilling                            | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Autoophugger                                   | 5 - 7       |  |  |  |  |
| Betonblanding evt. -støbning                   | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Biogasanlæg                                    | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Bygningsselementer                             | 4 - 7       |  |  |  |  |
| Drikkevarerfremstilling                        | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Elektroteknik                                  | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Farve, lak, lim ell. cellulose                 | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Foderstoffer ell. korforarbejdning             | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Fødevarefremstilling                           | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Galvanisering ell. forsinkning o.l.            | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Garveri                                        | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Glas, porcelæn ell. lervarer                   | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Gummiproduktion                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Kabelskrot                                     | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Kartoffelmelsfabrik                            | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Lakering ell. overfladebehandling              | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Maskinfabrik                                   | 2 - 5       |  |  |  |  |
| Møbelfabrikation o.l.                          | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Ophugning ell. nedknusning                     | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Plast- ell. skumplastfremstilling              | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Proteiner ell. enzymer                         | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Rengørings- ell. hygiejnemidler o.l.           | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tagpapfremstilling                             | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tekstil- ell. tøjproduktion                    | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Træimpregnering                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Vaskeri, renseri, farveri                      | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Vulkanisering                                  | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Farve, lak, lim ell. cellulose                 | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Foderstoffer ell. korforarbejdning             | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Fødevarefremstilling                           | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Galvanisering ell. forsinkning o.l.            | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Garveri                                        | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Glas, porcelæn ell. lervarer                   | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Gummiproduktion                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Kabelskrot                                     | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Kartoffelmelsfabrik                            | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Lakering ell. overfladebehandling              | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Maskinfabrik                                   | 2 - 5       |  |  |  |  |
| Møbelfabrikation o.l.                          | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Ophugning ell. nedknusning                     | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Plast- ell. skumplastfremstilling              | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Proteiner ell. enzymer                         | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Rengørings- ell. hygiejnemidler o.l.           | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tagpapfremstilling                             | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tekstil- ell. tøjproduktion                    | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Træimpregnering                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Vaskeri, renseri, farveri                      | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Vulkanisering                                  | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Farve, lak, lim ell. cellulose                 | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Foderstoffer ell. korforarbejdning             | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Fødevarefremstilling                           | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Galvanisering ell. forsinkning o.l.            | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Garveri                                        | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Glas, porcelæn ell. lervarer                   | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Gummiproduktion                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Kabelskrot                                     | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Kartoffelmelsfabrik                            | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Lakering ell. overfladebehandling              | 4 - 6       |  |  |  |  |
| Maskinfabrik                                   | 2 - 5       |  |  |  |  |
| Møbelfabrikation o.l.                          | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Ophugning ell. nedknusning                     | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Plast- ell. skumplastfremstilling              | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Proteiner ell. enzymer                         | 3 - 6       |  |  |  |  |
| Rengørings- ell. hygiejnemidler o.l.           | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tagpapfremstilling                             | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Tekstil- ell. tøjproduktion                    | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Træimpregnering                                | 4 - 5       |  |  |  |  |
| Vaskeri, renseri, farveri                      | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Vulkanisering                                  | 3 - 5       |  |  |  |  |
| Asfalt fremstilling                            | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Bekæmpelsesmidler og kunstgødning              | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Biogasanlæg                                    | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Bygningsselementer                             | 4 - 7       |  |  |  |  |
| Cementfabrik                                   | 7           |  |  |  |  |
| Farve, lak, lim ell. cellulose                 | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Fiske-, benmel, blodplasma                     | 7           |  |  |  |  |
| Foderstoffer ell. korforarbejdning             | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Gas- ell. benzindepoter                        | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Grus-, kalk ell. mørtelværker                  | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Kabelskrot                                     | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg             | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Kemisk- ell. genetisk produktion               | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Lægemiddelfremstilling                         | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Maskinfabrik                                   | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Metalfremstilling, -forarbejdning o.l.         | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Papir- ell. papfremstilling                    | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Olie- og benzindepoter                         | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Olie- ell. fedtrefinering                      | 7           |  |  |  |  |
| Ophugning ell. nedknusning                     | 5 - 7       |  |  |  |  |
| Skibsværft                                     | 5 - 6       |  |  |  |  |
| Stålvalseværk                                  | 7           |  |  |  |  |
| Talg- ell. fedtsmelteri                        | 6 - 7       |  |  |  |  |
| Teglværk                                       | 6 - 7       |  |  |  |  |

### Om miljøklasserne

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge mod miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidssanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed. Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

**Klasse 1:** Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

**Klasse 2:** Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

**Klasse 3:** Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen, tættest ved forureningsfølsomme anvendelse.

**Klasse 4:** Virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

**Klasse 5:** Virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i industriområder.

**Klasse 6:** Virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og som derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

**Klasse 7:** Virksomheder og anlæg, som er særligt belastende

for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger o.lign.:

|          |       |
|----------|-------|
| Klasse 1 | 0 m   |
| Klasse 2 | 20 m  |
| Klasse 3 | 50 m  |
| Klasse 4 | 100 m |
| Klasse 5 | 150 m |
| Klasse 6 | 300 m |
| Klasse 7 | 500 m |

Der er ikke tale om afstandskrav, der altid skal overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning.



## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

lokalplan nr. 102 for erhvervsområde ved Frellingvej i Kolind.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastlægges følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

### § 1 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen skal sikre
- at der kan anvises attraktive grunde til ikke miljøbelastende erhverv i Kolind, herunder facadegrunde ud mod Frellingvej, til bl.a. butikker med særligt pladskrævende varegrupper.
  - at der bliver mulighed for at opføre en bolig i tilknytning til nogle af virksomhederne.
  - at de miljømæssige gener for boligområdet øst for det nye erhvervsområde minimeres.
  - at området kommer til at fremstå som en helhed gennem beplantninger, belysningsarmaturer og bebyggelsesernes placering.
  - at skabe et erhvervsområde med fleksible muligheder for udstykninger, der kan imødekomme forskellige ønsker til grundstørrelser.
  - at der oprettes en grundejerforening til at varetage fælles opgaver i området.

### § 2 Lokalplanens område, opdeling og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på matrikelkortet (kort nr. 1) , og udgør et ca. 7,0 ha. stort areal omfattende del af matr. nr. 2 a, Bugtrup By, Kolind.  
Endvidere matriklerne nr. 2 br, 12, 13 og 2 di, alle Bugtrup By, Kolind, samt alle parceller, der efter den 31. oktober 2006 udstykkes fra de nævnte arealer.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder som vist på lokalplankortet (kort nr. 2):
- I Facadegrunde
  - II Erhverv mod boligområde
  - III Område til redningskorps m.v.
  - IV Fælles trafikarealer (stamvej, stier)
  - V Offentligt areal
- 2.3 Lokalplanområdet er, med undtagelse af matriklerne 2 br, 12 og 13, alle Bugtrup By, Kolind, beliggende i landzone. Med Midtdjurs



kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres området i sin helhed til byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

#### Delområde I

- 3.1** Delområdet udlægges til erhvervsformål, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper, som ofte kræver store udstillings- og lagerarealer.

Butikker med pladskrævende varer kan være biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer, campingvogne, landbrugsmaskiner, kontorartikler o.lign.

Bruttoetagearealet for hver butik må højst være 1.500 m<sup>2</sup>.

- 3.2** I delområdet kan også lokaliseres andre erhverv inden for miljøklasse 1-3 (jvfr. "Håndbog om miljø og planlægning" fra Planstyrelsen og Miljøstyrelsen, december 1991), som har behov for en facade mod en større vej, f.eks. liberale erhverv, småværksteder, elektronik-virksomheder og dyreklinik.

- 3.3** Der må ikke opføres boliger i delområdet.

#### Delområde II

- 3.4** I delområdet må kun opføres og indrettes bebyggelse til erhverv inden for miljøklasse 1-2 (jvfr. Håndbog om miljø og planlægning).

Der kan dreje sig om liberale erhverv, bygningshåndværkere (tømrer, murer, VVS, ...), andre håndværksvirksomheder o.lign.

- 3.5** Der må opføres 1 bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed, forudsat at den bebos af virksomhedens ejer, leder eller af en anden ledende medarbejder i virksomheden.

#### Delområde III

- 3.6** Delområdet kan anvendes til redningskorpsformål. Nord for nuværende bygninger er reserveret et areal til udvidelse af redningskorpset.

Såfremt det ikke bliver aktuelt at anvende dette areal til formålet, kan arealet anvendes som anført for delområde I.

- 3.7** Der må ikke opføres flere boliger inden for delområdet.

Delområde IV

- 3.8 Delområdet må kun anvendes til stamvej, vendeplads, parkering og stier.

Delområde V

- 3.9 Området udlægges til offentligt formål i form af grønt, rekreativt område.

Fællesbestemmelser

- 3.10 Der må ikke drives handel med dagligvarer inden for lokalplanområdet.

**§ 4 Udstykninger**

- 4.1 Udstykning inden for delområde I, II og III kan foretages efter behov, dog således, at den enkelte grund gives en størrelse, så dens afgrænsning falder sammen med beplantningsbælterne, som er angivet på lokalplankortet (kort nr. 2).
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde, som er mindre end 2.300 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Der må ikke finde udstykning sted inden for delområderne IV og V.
- 4.4 Boliger, som etableres i delområde II, må ikke frastykkes den erhvervsgrund, de ligger på.

**§ 5 Veje, vendeplads, stier og parkering**

- 5.1 Lokalplanområdets stamvej (A-A) tilsluttes Ebdrupvej. Vejadgangen til grundene må kun ske via overkørsler fra stamvejen, dog undtaget matr. nr. 2 br Bugtrup By, Kolind, som har direkte adgang fra Ebdrupvej.

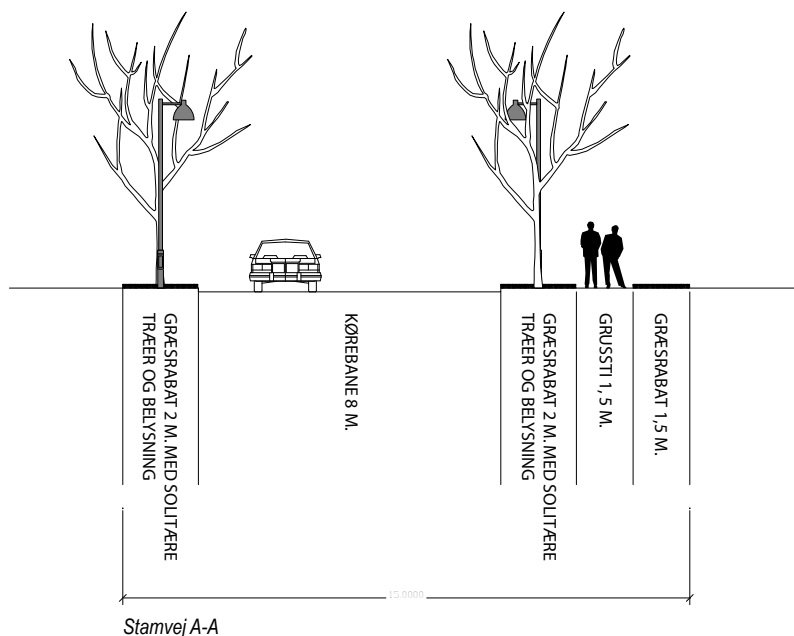
Der må ikke være adgang fra Frellingvej til de tilgrænsende ejendomme.

- 5.2 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på lokalplankortet (kort nr. 2):

Vej A-A (stamvej) i en bredde på..... 15,0 m  
- med et vejprofil som vist på hosstående skitse.

Hovedstien h-h anlægges i en bredde på .....4,0 m  
(udlæg 6 meter).

- 5.3 Til hver ejendom må der etableres 2 overkørsler med en bredde på hver op til 8 meter.



- 5.4** Der etableres hjørneafskæringer/oversigtsarealer ved stamvejens tilslutning til Ebdrupvej på 5 x 15 meter og ved overkørslernes tilslutning til stamvejen på 5 x 5 meter. Hjørneafskæringerne kan etableres inden for vejprofilet, hvis der er plads til dette,
- 5.5** Der skal på den enkelte grund anlægges p-pladser beregnet efter følgende normer:
- 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> kundebetjeningsareal.
  - 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> kontorareal.
  - 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> værksteds-, produktions- og lagerareal.
- Dog skal der altid etableres min. 1 p-plads pr. ansat og min. 5 p-pladser pr. grund.
- 5.6** Der skal for enden af stamvejen etableres en cirkelformet vendeplads med en radius på 13 meter, således at et sættevogntog kan vende uden bakning (se kortbilag 2).
- 5.7** Kørebanen, vendeplads og parkeringsbås til anhængere udføres i asfalt. Stier langs stamvejen udføres med grusbelægning. Hovedstien asfalteres.

## § 6 Ledningsanlæg, belysning m.v.

- 6.1** Alle former for data- og elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2** I græsrabatten i yderkanten af boligvejen opstilles mastebelysninger med en lyspunkthøjde på 6-7 meter. Langs hovedstien opstilles ca. 1 meter høje

parklamper.

- 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Kolind Vandværk, offentlig kloak og kollektiv varmforsyning på baggrund af et varmeprojekt der godkendes af Syddjurs Kommune.
- 6.4 Områdets tekniske forsyninger sker på de til enhver tid gældende leveringsbetingelser fra de pågældende selskaber.

## **§ 7 Bebyggelsens omfang og placering**

### Delområde I

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres umiddelbart øst for den på lokalplankortet (kort nr. 2) viste byggelinie mod Frellingvej.  
Bebyggelsen skal placeres op mod denne udgangsbyggelinie, som ligger i en afstand på 15 meter fra vejskel.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.3 Intet punkt af bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10,0 meter over niveauplan, bortset fra skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

(Kommunen fastlægger niveauplan for det enkelte byggeri (= 0,1 meter under færdigt gulv i stueplan) i forhold til eksisterende terræn. De maksimale bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan).

### Delområde II

- 7.4 Bebyggelsen skal placeres umiddelbart øst for den på lokalplankortet (kort nr. 2) viste byggelinie mod Stamvej A-A  
Bebyggelsen skal placeres op mod denne udgangsbyggelinie, som ligger i en afstand på 5 meter fra vejskel. Facaden i denne byggelinie skal således ligge parallelt med Stamvejen.

Der er endvidere fastlagt en byggelinie på 10 meter fra grundenes østlige skel for erhvervsbyggeri (over mod boligområde). En evt. bolig kan placeres 2½ meter fra dette østlige skel.

Endelig er pålagt en byggelinie langs Ebdrupvej i en afstand af 10 meter fra vejskel (se kort nr. 2).

- 7.5 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelse må ikke opføres med mere end

2 etager.

- 7.6** Intet punkt af bygnings (herunder eventuelle boligers) ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,0 meter over niveauplan, bortset fra skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

(Kommunen fastlægger niveauplan for det enkelte byggeri (= 0,1 meter under færdigt gulv i stueplan) i forhold til eksisterende terræn. De maksimale bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan).

#### Delområde III

- 7.7** Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

- 7.8** Intet punkt af bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10,0 meter over niveauplan, bortset fra skorstene og lignende bygningsdele, der er nødvendige for en bygnings eller et anlægs drift.

(Kommunen fastlægger niveauplan for det enkelte byggeri (= 0,1 meter under færdigt gulv i stueplan) i forhold til eksisterende terræn. De maksimale bygningshøjder fastlægges i forhold til dette niveauplan).

#### Fællesbestemmelse

- 7.9** Større terrænreguleringer i forbindelse med byggeri må kun foretages efter en terrænplan, der er godkendt af Midtdjurs Kommune. Regulering på indtil +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 0,5 meter kan dog finde sted uden tilladelse.

### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1** Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer.
- 8.2** Skiltning og reklamering skal placeres på eller ved bygninger, med ikke over bygningens tagkant.

I særlige tilfælde kan Midtdjurs Kommune tillade yderligere skiltning.

### **§ 9 Ubebyggede arealer**

- 9.1** Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eventuelt udendørs oplag skal indrammes af beplantning.



Beplantningen kan suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde. Der må ikke opstilles plankeværk.

- 9.2** Som et led i byggemodningen af lokalplanområdet etableres beplantningsbælter i skel mellem grundene som vist på lokalplankortet (kort nr. 2).

Beplantningsbælterne skal etableres af høje, slanke trætyper (fx. poppel) placeret som en træække i en omgivende lav buskbeplantning.

Beplantningsbælterne må ikke anvendes til oplagring eller parkering.

- 9.3** Langs vej A-A plantes solitære træer med en høj, smal krone (fx. egetræstypen som i naboboligområdet) med en afstand på ca. 12 meter.

- 9.4** Mod Frellingvej udlægges et 15 meter bredt imageareal (jvfr. kort nr. 2). Imagearealet skal tilsåes med græs. Der kan plantes grupper af buske samt solitære træer på arealet. Imagearealet må ikke anvendes til oplagring eller parkering.

- 9.5** Grønt, offentligt friareal mod nord kan henlægges i græs.

## **§ 10 Støj**

- 10.1** Der gælder følgende vejledende grænseværdier for støjbelastning - målt udendørs - fra den enkelte virksomhed. Grænseværdierne gælder både for det område, hvor virksomheden ligger og for omliggende områder:

Mandag - Fredag 07.00 - 18.00 og Lørdag 07.00 - 14.00:  
55 dB(A),

Mandag - Fredag 18.00 - 22.00 og Lørdag 14.00 - 22.00:  
45 dB(A),

Alle dage 22.00 - 07.00:  
40 dB(A).

Der henvises iøvrigt til den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen om Ekstern støj fra virksomheder.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje, vendeplads, parkeringspladser og stier er anlagt.
- 11.2** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmeforsyning, Kolind Vandværk

og offentlig kloak.

## **§ 12 Tinglyste planer og servitutter**

- 12.1** Det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet (hvor der i dag ligger et redningskorps m.m.) er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 19, vedtaget af Midtdjurs kommunalbestyrelse den 18. oktober 1977. Området er ifølge denne vedtægt udlagt til rutebilstation. Med tinglysning af nærværende lokalplan aflyses byplanvedtægt nr. 19.
- 12.2** Der findes iøvrigt ikke tinglyste servitutter på de arealer, som indgår i lokalplanområdet, der er i konflikt med planens bestemmelser. Tinglyste vejbyggelinier og oversigtsarealer respekteres.

## **§ 13 Grundejerforening**

- 13.1** Foreningen skal varetage medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.
- 13.2** Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen træffer beslutning herom.
- 13.3** Fælles arealer for lokalplanrådets virksomheder skal vederlagsfrit tilskødes grundejerforeningen, som er pligtig at tage skøde på arealerne.
- 13.4** Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse af de i § 9.2 nævnte beplantningsbælter. Derudover udføres de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
- 13.5** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 13.6** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 14 Lokalplanens retsvirkninger**

### Lokalplanens varige retsvirkninger

- 14.1** Når lokalplanen er endeligt vedtaget af Syddjurs Kommunalbestyrelse og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen - i henhold til planlovens § 18 - kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i

overensstemmelse med planens bestemmelser.

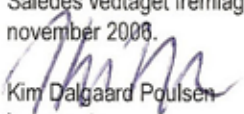
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke pligt til at udføre anlæg, der er indeholdt i planen.

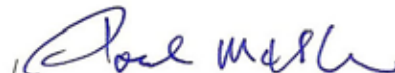
Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Såfremt forholdet ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

### § 15 Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget fremlagt af Midtdjurs Kommunalbestyrelse den 22. november 2006.

  
Kim Dalgaard Poulsen  
borgmester

  
Poul Møller  
kommunaldirektør

Således vedtaget som lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune den 31.05.2007.

På Byrådets vegne  
Ebeltoft, den 31.05.2007

  
Vilfred Friborg Hansen  
Borgmester

  
Nich Bendtsen  
Kommunaldirektør

### § 16 Offentlig bekendtgørelse og tinglysningsbegæring

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 19.06.2007

Lokalplan nr. 102 for Syddjurs Kommune begæres tinglyst servitutstiftende på følgende areal:

**del af matr. nr. 2 a, Bugtrup By, Kolind**  
**matr. nr. 2 br, Bugtrup By, Kolind**  
**matr. nr. 2 di, Bugtrup By, Kolind**  
**matr. nr. 12, Bugtrup By, Kolind**  
**matr. nr. 13, Bugtrup By, Kolind**

Samtidig bedes Partiel byplanvedtægt nr. 19, tinglyst den 10. januar 1978, **aflyst** på matriklerne **del af 2 a, 2 br, 12 og 13, alle Bugtrup By, Kolind.**



26

KORTBILAG

10

1b

1h

1as

1ar

Kort nr. 1 - Afgrænsning og matrikelkort 1:3.000 (31.10.06)

1a

1bk

1bl

1bi

3a

5a

2bs

2bt

2bu

2bz

2bæ

2cc

2dg

2dh

2by

2bx

2bv

2bø

2ca

2cb

2cd

2ce

2ch

2ck

2cl

2cm

2dc

2cf

2cg

2ci

2cp

2co

2cn

2df

5ap

5aq

5ar

5av

5ax

5aø

5ay

2da

5au

5at

5as

5aæ

5az

2cz

2cr

2cs

2i

Frellingvej

2be

2bf

2bl

2bm

2bk

2bg

2bp

2bn

2bi

2bh

2bo

2a

2as

2k

2l

2r

2s

2t

2al

2am

2q

2m

2x

2v

2u

2ar

2an

2p

2n

2y

2z

2æ

2ap

2ao

2o

2ad

2ae

2ac

2ø

2ak

2af

2ab

1ac

1ad

1af

1ae

2ai

2ag

2aa

15c

15i

15k

15l

2ah

2di

15j

15m

15n

15o



••••• lokalplanens afgrænsning

eksisterende bebyggelse

Lokalplan nr. 102 for erhvervsområde ved Frellingvej i Kolind

15y

15x

15p

15e

15h

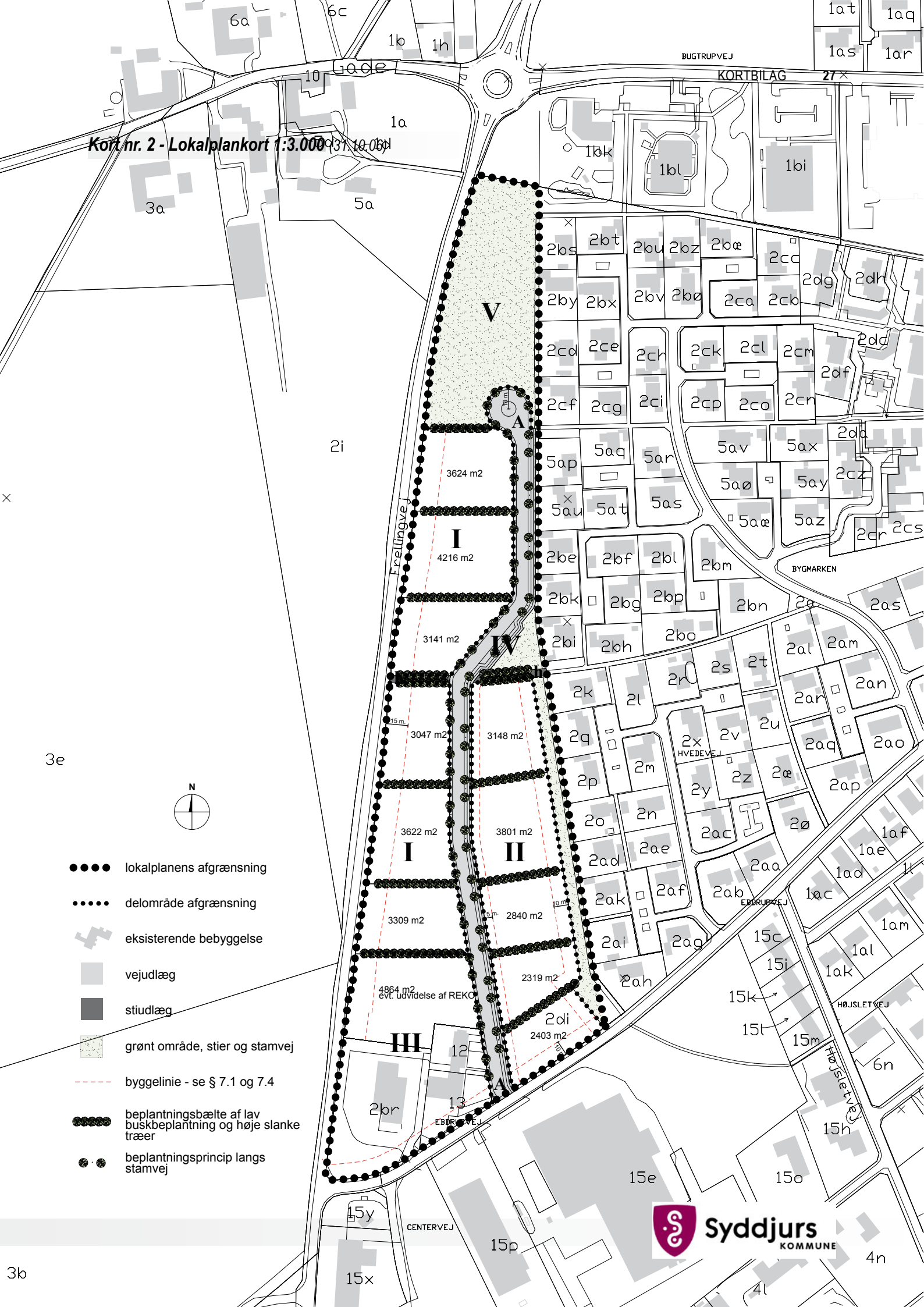
4n

4l

3b



Kort nr. 2 - Lokalplankort 1:3.000



- lokalplanens afgrænsning
- ..... delområde afgrænsning
- eksisterende bebyggelse
- vejudlæg
- stiudlæg
- grønt område, stier og stamvej
- - - byggelinie - se § 7.1 og 7.4
- beplantningsbælte af lav buskbeplantning og høje slanke træer
- beplantningsprincip langs stamvej

## KOMMUNEPLANTILLÆG NR. E304

På grund af ændrede anvendelsesbestemmelser og bygningshøjder er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Dette tillæg nr. E304 til kommuneplan 1997-2009 for Midtdjurs Kommune følger nedenfor:

**Rammer for lokalplanlægning af et erhvervsområde med tilhørende boliger E304:**

**Området mellem Hvedevej og Frellingvej i Kolind**

**Lokalplanlægningen skal sikre:**

|                            |                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Anvendelse:</b>         | At området anvendes til ikke-miljøbelastende erhverv, herunder liberale erhverv og forretninger med særligt pladskrævende varegrupper. Der skal være mulighed for at opføre en bolig i tilknytning til sin virksomhed. |
| <b>Bebyggelsesprocent:</b> | At bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstiger 50.                                                                                                                                                    |
| <b>Bygningshøjde:</b>      | At bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager med en maksimal højde på 10 meter.                                                                                                                                      |
| <b>Beplantning:</b>        | At der etableres beplantningsbælter til strukturering og afgrænsning af området.                                                                                                                                       |
| <b>Hovedsti:</b>           | At der reserveres plads til hovedsti til forbindelse til kommende boligområde vest for Frellingvej.                                                                                                                    |

**E 304**

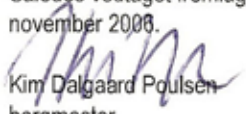
Frellingvej



eksisterende bebyggelse

### Vedtagelsespåtegninger

Således vedtaget fremlagt af Midtdjurs Kommunalbestyrelse den 22. november 2006.

  
Kim Dalggaard Poulsen  
borgmester

  
Poul Møller  
kommunaldirektør

Således vedtaget som kommunepalntillæg af Byrådet i Syddjurs Kommune den 31.05 2007.

På Byrådets vegne  
Ebeltoft, den 31.05.2007

  
Vilfred Friberg Hansen  
Borgmester

  
Nich Bendtsen  
Kommunaldirektør