



Syddjurs
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 459

Boligområde ved Amaliegårdvej i det vestlige Hornslet

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLANLÆGNING OG UDVIKLING

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

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

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Lars Høeberg

Planlægger
Christine Vistoft Ras-
mussen

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Planlægning og Udvik-
ling i samarbejde med
TERRITORIUM
Hermødsvej 5B
8230 Åbyhøj

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemme-
side 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 fastlægges 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 fx 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.

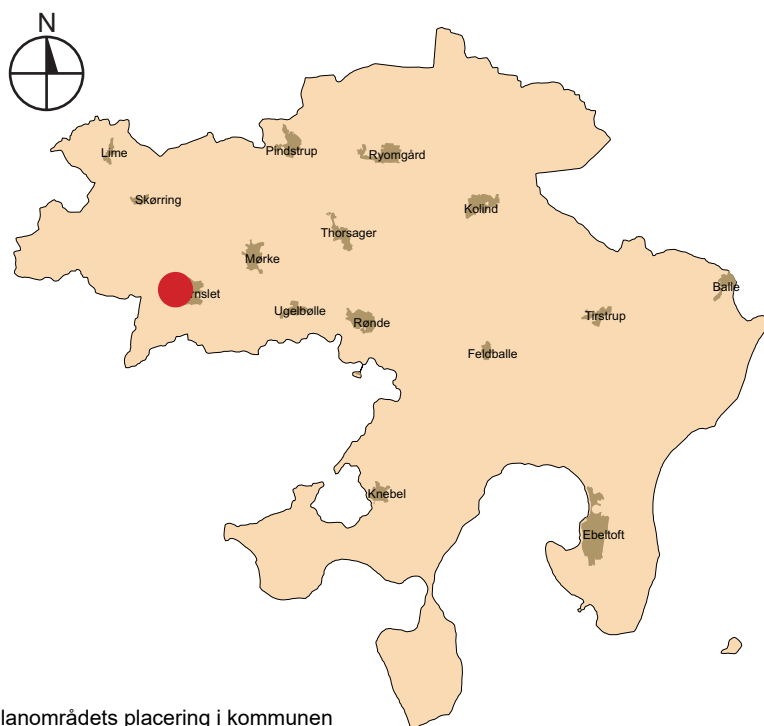
INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Lokalplanens beliggenhed.....	4
Lokalplanens Formål	5
Lokalplanens område	8
Lokalplanens indhold.....	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	17
Tilladelser efter anden lovgivning	23
Lokalplanforslagets	25
midlertidige retsvirkninger	25
Lokalplanforslagets proces.....	25
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	26
§ 1 Formål	26
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Områdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning.....	27
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	30
§ 9 Terræn	33
§ 10 Tekniske anlæg	33
§ 11 Miljøforhold	34
§ 12 Grundejerforening	34
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	34
§ 14 Servitutter.....	34
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger.....	35
KORTBILAG 1	37
KORTBILAG 2	38
KORTBILAG 3	39

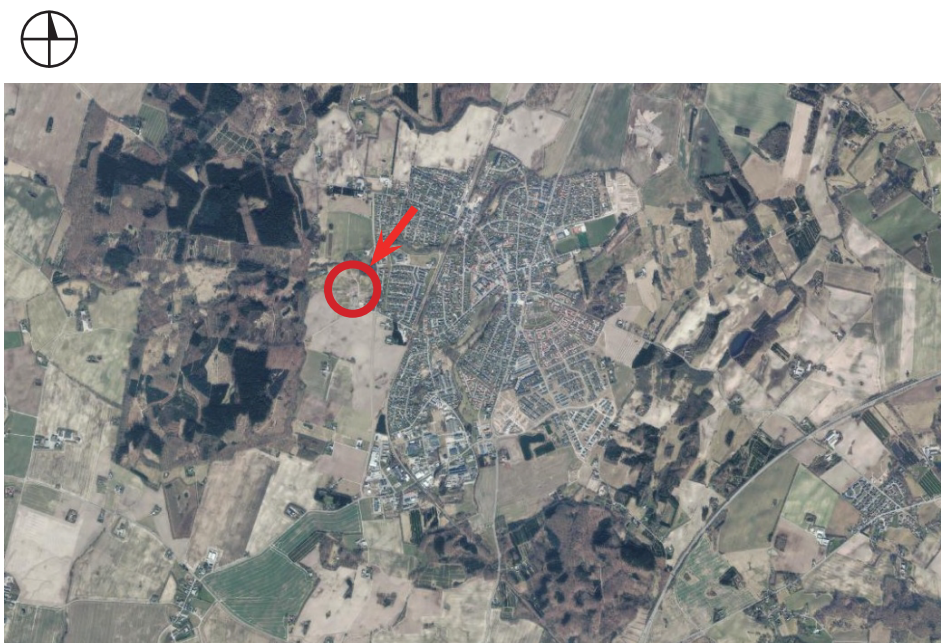
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Denne lokalplan omfatter et areal nord for Amaliegårdvej, der er en del af udviklingen i det vestlige Hornslet. Lokalplanområdet er afgrænset mod syd af Amaliegårdvej. Mod øst er det afgrænset af Ågårdvej og det eksisterende boligområde omkring Tendrup Møllevvej på den anden side af vejen.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtskort over området

Mod nord er området afgrænset af et mindre skovplantet område omkring Rosenholm Å. Mod vest er det afgrænset af det åbne land over mod Sophie-Amaliegård Skov.

Området er 10 ha. stort.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet som en del af kommunens indsats i Hornslet, kaldet 'Hornslet i Udvikling'. Hornslet i Udvikling er en langsigtet indsats, som er igangsat af Syddjurs Kommune i 2021. Hornslet i Udvikling skal være med til at sikre, at udviklingen af Hornslet sker i samarbejde med byens borgere og øvrige lokale aktører, samt at nye projekter styrker Hornslet som en attraktiv by for bosætning, handel og fritid.

Som en del af 'Hornslet i Udvikling' skal der udvikles et nyt, bæredygtigt og attraktivt boligområde i det vestlige Hornslet. Med udviklingen i Hornslet Vest er ambitionen at skabe en mere bæredygtig og tæt by, som styrker sammenhængen mellem ny og gammel by, naturen og bymidten. For at gøre plads til naturen, lokale fællesskaber og fritidsliv, er der et behov for at byen derfor vokser på en anderledes – og mere tæt – måde, hvis Hornslet skal kunne håndtere byudviklingen med kvalitet.

Overordnet set udgør lokalplanområdet et af flere udviklingsområder (benævnt 'perspektiv 2020') i det vestlige Hornslet, der er udpeget på byskitsen for Hornslet fra Kommuneplan 2020. Som det ses af byskitsen på side 6 er områderne disponeret med indbyrdes afstande og grønne kiler, der sikrer gode rekreative forbindelser til Sophie-Amaliegård Skov mod vest. En af disse afstande mellem områderne udgøres af Rosenholm Å, der ligeledes fungerer som en naturlig rekreativ forbindelse, til både skoven og Hornslet midtby på tværs af Ågårdvej.

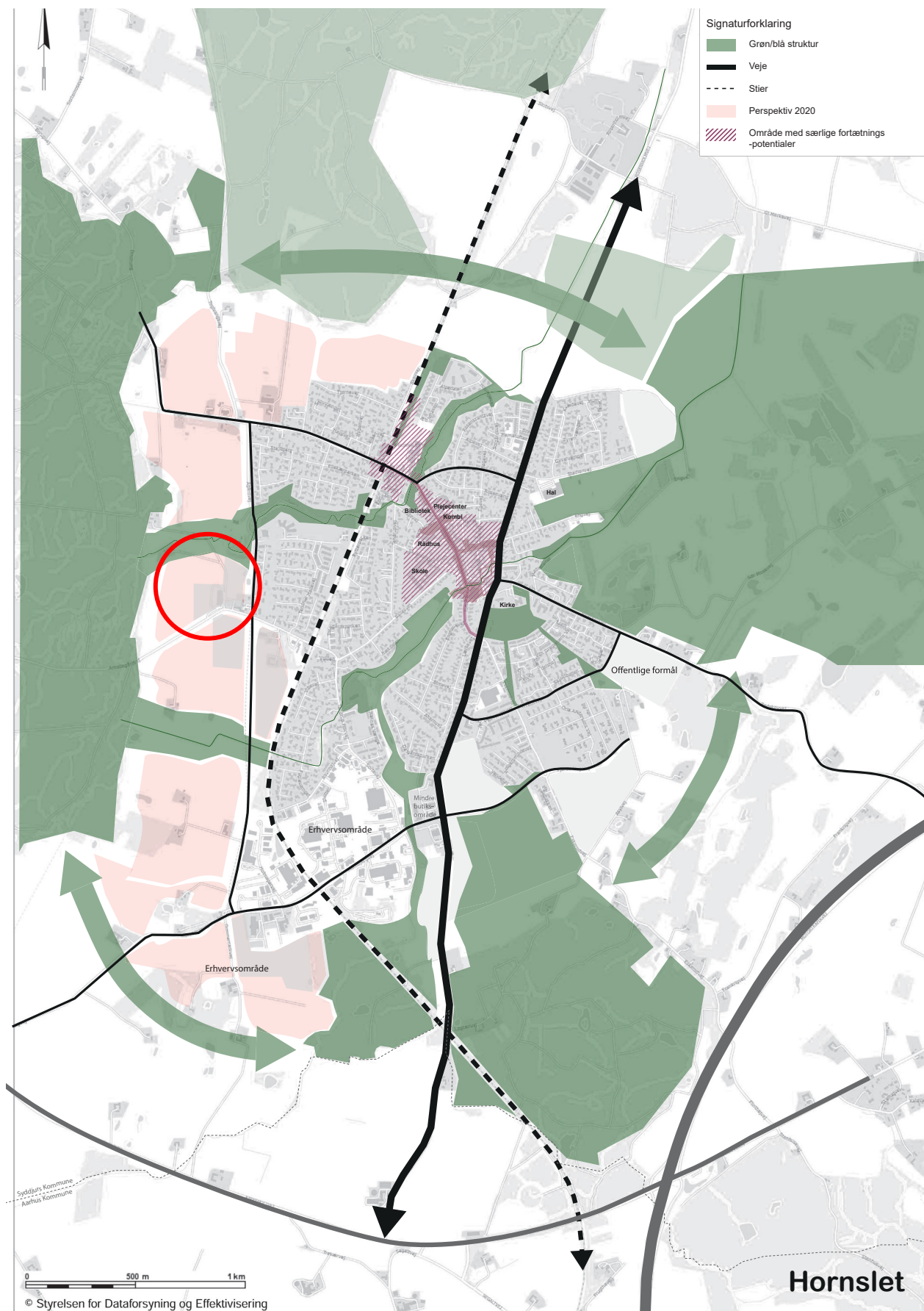
Som det ses af dialogskitsen på side 7 kan de enkelte områder disponeres omkring en infrastrukturel og rekreativ 'rygrad', der strækker sig nord-syd på tværs af de enkelte områder og forbinder dem med et sammenhængende vej- og stisystem placeret i et central beliggende grønt område.

I den konkrete disponering af lokalplanområdet er de overordnede tanker fra både byskitsen og dialogskitsen indarbejdet. Den grønne kile, der fremtræder af dialogskitsen, er udvidet så den nordvestlige del af lokalplanområdet udgøres af et stort, sammenhængende grønt område i direkte sammenhæng med naturområdet langs Rosenholm Å. Det er sket, fordi denne del af lokalplanområdet er forholdsvis lavt beliggende og derfor særdeles velegnet til regnvandshåndtering, ikke blot for lokalplanområdet, men for et større opland mod syd og vest.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er således lokalplanens formål at muliggøre etableringen af et boligområde med en kombination af åben/lav og tæt/lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse på villagrunde og kompaktgrunde samt gårdhave- og dobbelthuse.

Herudover er der i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan udarbejdet en vandhåndteringsplan, der dels skal sikre, at området er tilpasset det skiftende klima og dels indretter områdets fælles fri- og opholdsarealer med rekreative og naturmæssige naturkvaliteter i form af regnvandsgrøfter og regnvandsbassiner.



Byskitse for Hornslet fra Kommuneplan 2020. Lokalplanområdet er markeret med rød cirkel.



Udsnit af dialogskitse for Hornslet Vest. Lokalplanområdet er markeret med rød cirkel.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området ligger i dag i landzone og overføres med denne lokalplan til byzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Størstedelen af området anvendes i dag af Rosenholm Ridecenter. Centret har til huse i bebyggelsen langs vejen og anvender arealerne mod nord som indhegnede græsningsarealer.

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet har i dag vejadgang fra Amaliegårdvej. Herfra er der dels adgang til parkeringsarealerne til Rosenholm Ridecenter, der er placeret langs vejen, og dels adgang via en grusvej gennem lokalplanområdet til en landejendom nordvest for lokalplanområdet.

Dele af bebyggelsen i området har desuden vejadgang fra Ågårdvej.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der er flere bygninger langs Amaliegårdvej, der i dag anvendes af ridecentret. Herudover ligger der en enkelt bolig langs Ågårdvej.

LANDSKAB OG NATUR

Terrænet falder jævnt fra Amaliegårdvej i syd til Rosenholm Å nord for området. I den nordvestlige del af området er der en naturlig lavning, mens der mod øst ligger en § 3-beskyttet sø.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i en gåafstand af ca. 1,2 km fra Hornslet Station, hvor der er stoppested for letbanen.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hornslet skoledistrikt.



En del af områdets eksisterende bebyggelse langs Amaliegårdvej



Området set fra sydvest med ridecentret nord for Amaliegårdvej



Området set fra nordøst fra Ågårdvej med naturområderne langs Rosenholm Å til højre



Hestefolde centralt i området med naturområderne langs Rosenholm Å i baggrunden



Den nordvestlige del af området med boligområderne på den anden side af Ågårdvej i baggrunden



Den nordvestlige del af området med Ågårdvej til venstre

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Lokalplanen følger op på intentionerne for Hornslet Vest om at udvikle en mere bæredygtig og tæt by. Syd for Amaliegårdvej arbejdes der med at udvikle en bydel, der er både tættere og højere. Nord for Amaliegårdvej har det været intentionen at udvikle et villakvarter, der er tættere end normalt og som kan rumme nye boligtypologier.

I forlængelse af intentionerne om at udvikle en mere bæredygtig og tæt by er der i lokalplanprocessen arbejdet med at udvikle en ny type af villakvarter, hvor traditionelle villagrunde kombineres med mindre kompaktgrunde og forskellige typer af tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdets bebyggelse er således disponeret som to boligområder placeret på hver sin side af det centralt beliggende grønne område, hvori der både er udlagt en stamvej og en stiforbindelse som en del af den overordnede struktur beskrevet ovenfor.



Illustrationsplan

ANVENDELSE

Der er i lokalplanprocessen arbejdet med at udvikle en ny type af villakvarter, der er tættere end det traditionelle villakvarter og som kombinerer en række forskellige boligtypologier på mindre grunde.

Lokalplanen giver således mulighed for at etablere et boligområde med en kombination af åben/lav bebyggelse på almindelige villagrunde, åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde til mindre fritliggende boliger samt tæt/lav bebyggelse til henholdsvis dobbelthuse og gårdhavehuse.

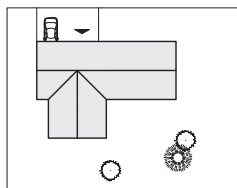
Lokalplanen udlægger inden for delområde 1 en række storparceller, hvor de forskellige typer af anvendelser kan realiseres. Lokalplanens delområde 2 udgøres af de sammenhængende grønne områder mod nord, der skal anvendes til rekreative formål og regnvandshåndtering. Her kan der ikke etableres bebyggelse, bort set fra et fælleshus for boligområdet.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

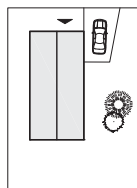
Lokalplanen giver mulighed for at udstykke delområde 1 til en kombination af fire forskellige boligtyper:

- De traditionelle parcelhusgrunde kan udstykkes i grundstørrelser minimum 700 og maksimalt 1.000 m² og med en bebyggelsesprocent på op til 30, idet den samlede bebyggelse på den enkelte grund dog ikke må overstige 210 m².
- Mindre boliger på kompaktgrunde kan udstykkes i grundstørrelser minimum 400 og maksimalt 600 m² og med en bebyggelsesprocent på op til 40, idet den samlede bebyggelse på den enkelte grund dog ikke må overstige 160 m². Grundene skal udstykkes i minimum 15 meters bredde.
- Tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse kan udstykkes i grundstørrelser minimum 250 og maksimalt 350 m² og med en bebyggelsesprocent på op til 60, idet den samlede bebyggelse på den enkelte grund dog ikke må overstige 160 m². Grundene skal udstykkes i minimum 10 meters bredde.
- Tæt/lav bebyggelse i form af gårdhavehuse kan udstykkes i grundstørrelser minimum 200 og maksimalt 250 m² og med en bebyggelsesprocent på op til 70, idet den samlede bebyggelse på den enkelte grund dog ikke må overstige 140 m². Grundene skal udstykkes i minimum 10 meters bredde.

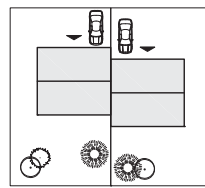
Planer af de principielle boligtypologier



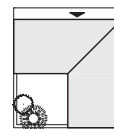
Parcelhusgrunde kan udstykkes mellem 700 og 1.000 m².



Kompaktgrunde kan udstykkes mellem 400 og 600 m².

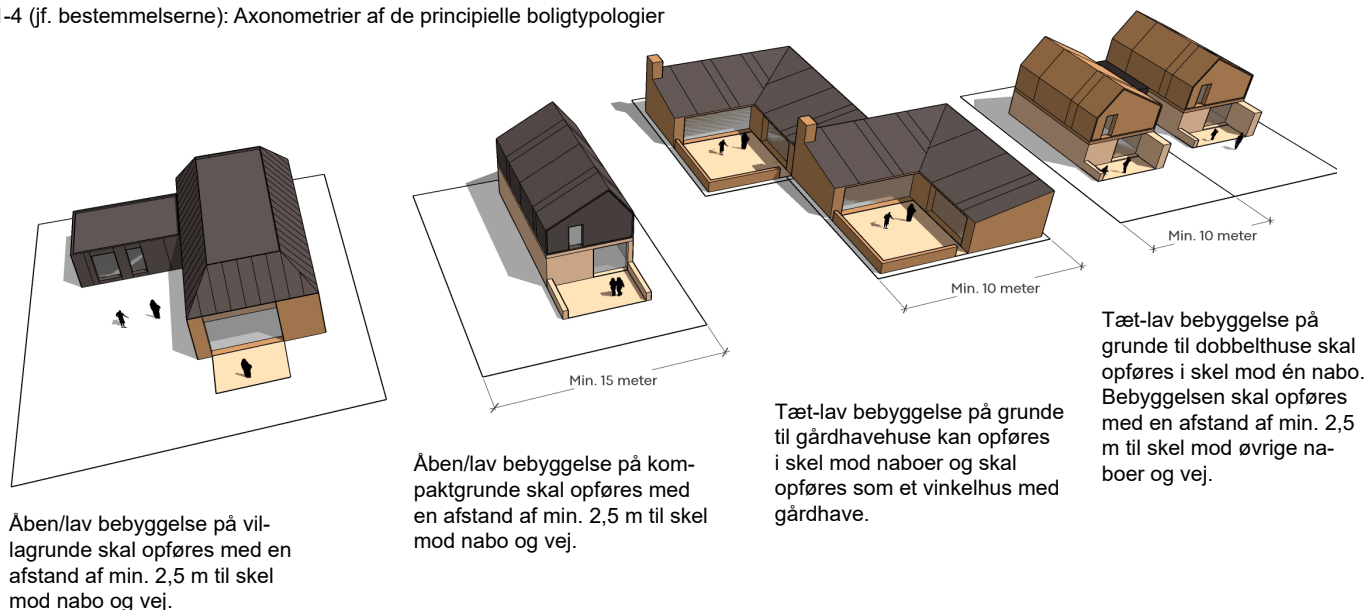


Grunde med dobbelthuse kan udstykkes mellem 250 og 350 m².



Grunde med gårdhavehuse kan udstykkes mellem 200 og 250 m².

Figur 1-4 (jf. bestemmelserne): Axonometrier af de principielle boligtypologier



Generelt set er bebyggelsesprocenten suppleret med et maksimalt antal m². Det er fastlagt, for at fremme udstykningen af små grunde, da større grunde ikke vil give øgede byggemuligheder.

De fire boligtyper er fordelt på en række storparceller, der er udlagt inden for delområde 1. Centralt i lokalplanområdet flankeres kanten ud mod det centralt beliggende grønne område på begge sider af tæt/lav bebyggelse i form af gårdhavehuse.

I det vestlige boligområde giver lokalplanen mulighed for at etablere traditionelle parcelhuse i midten af området omkring et mindre fællesareal. Langs den ydre kant mod nord, vest og syd gives der mulighed for at etablere en kombination af åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde og tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

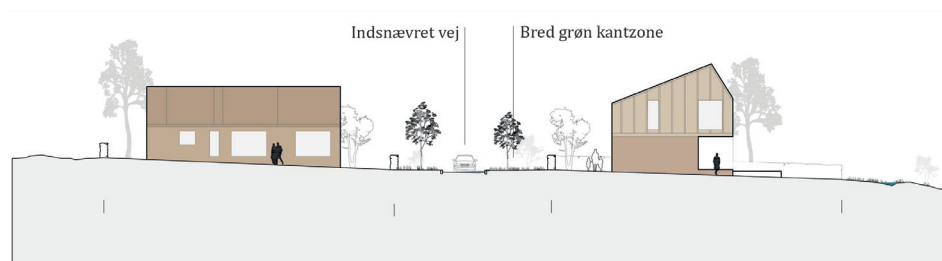
I det østlige boligområde giver lokalplanen mulighed for at etablere en kombination af åben/lav bebyggelse på kompakte grunde og tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse. Kompaktgrundene er placeret centralt i området, mens dobbelthusene er placeret mod nord og syd.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etableres et fælleshus til brug for områdets boliger inden for delområde II. Huset må højst have et omfang på 400 m² og kan placeres i lokalplanområdets grønne områder og i nærheden af områdets største regnvandsbassin.

VEJE, STIER OG PARKERING

Som udmøntning af den overordnede disponering af Hornslet Vest udlægges der med lokalplanen en stamvej, der er placeret centralt i det grønne område og servicerer hele lokalplanområdet. Vejen er forbundet til Amaliegårdvej mod syd og skaber forbindelse til de to boligområder via boligveje mod vest og øst.

Inden for boligområderne er disse boligveje udlagt som veje- og parkeringsarealer i rigelige udlæg, der skal sikre, at det er muligt at etablere grønne arealer / klimazoner langs vejene, der dels skal fungere som en del af regnvandshåndteringen og dels som lokale rekreative arealer.



Principsnit af boligvej med bred grøn kantzone i vejudlægget

Mod nord etablerer stamvejen forbindelse til to landejendomme nordvest for lokalplanområdet via to eksisterende grusveje.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres 1,2 parkeringspladser pr. bolig. Disse parkeringspladser kan enten etableres på egen grund eller inden for udlægget til vej- og parkeringsarealer.

Lokalplanen udlægger en række stier, der skal sikre gode bevægelsesmuligheder for bløde trafikanter. Først og fremmest udlægges der en hovedsti langs stamvejen i det centralt beliggende grønne område, der skal sikre den overordnede forbindelse på tværs af boligklyngerne i Hornslet Vest.

Fra denne sti udlægges der en øst-vestgående sti, der etablerer forbindelse gennem det vestlige boligområde og ud til de sammenhængende landskaber omkring byen, hvor den kan evt. senere videreføres over til skoven.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet udlægges der tilsvarende en øst-vestgående sti, der skaber forbindelse fra hovedstien mod øst til boligområdet på den anden side af Ågårdsvej, hvorved der også skabes forbindelse til det øvrige stinet i byen.

Herudover udlægges der enkelte stier, der har til formål at skabe lokale forbindelser internt i området fra boligområderne til det grønne område mod nord. Langs disse stier skal der også etableres regnvandsgrøfter, der sikrer en sammenhængende struktur til vandhåndtering

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Som det også fremgår af ovenstående udlægges der med lokalplanen flere forskellige grønne områder.

Først og fremmest udlægges lokalplanens delområde 2 som et sammenhængende grønt område i den nordlige del ud mod Rosenholm Å. Området skal dels fungere som et stort rekreativt område med mulighed for at etablere et fælleshus, og dels fungere som et område, hvor regnvandet kan ledes til, renses og opstuves i tre regnvandsbassiner, der etableres i naturlige lavninger.

Dernæst udlægges det centralt beliggende grønne område som et fælles fri- og opholdsareal for hele området. Udover at fungere som fælles fri- og opholdsareal samt som infrastrukturel korridor, kan det også fungere som korridor for regnvands-håndtering, idet der udlægges en hovedstrømningsvej som forbindes til bassinet mod nordvest. Denne hovedstrømningsvej kan udformes som en regnvandsgrøft eller etableres som en regnvandsledning.

Lokalt i de to boligområder udlægges der også grønne arealer. Mod vest udlægges der et fællesareal midt i området. Mod øst udlægges der areal til en eksisterende § 3-beskyttet sø langs Ågårdsvej.

Som nævnt udlægges vej- og parkeringsarealer inden for boligområderne desuden med en størrelse, der også giver muligheder for at etablere grønne arealer / klimazoner langs vejene.

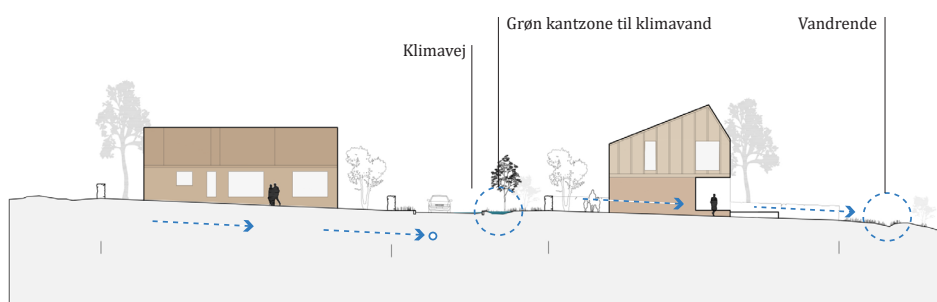
ZONEFORHOLD

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Tag- og overfladevand

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der også udarbejdet en vandhåndteringsplan. Som delvist beskrevet ovenfor er vandhåndteringsplanen indarbejdet i lokalplanens bestemmelser i form af en struktur, der både kan håndtere tag- og overfladevand fra lokalplanområdet og også i nogen grad fra omkringliggende områder. Strukturen har både til formål at håndtere vandet og at skabe rekreative kvaliteter inden for lokalplanområdet. Strukturen består af tre regnvandsbassiner i det grønne område mod nord, hvortil der ledes vand fra boligområderne. Desuden består den af en række hovedstrømningsveje, der kan etableres som grøfter eller regnvandsledninger.



Figur 5 (jf. bestemmelserne): Princip for afvanding af de enkelte grunde. Vandet ledes enten til regnvandsledning eller til vandrende.

Hverdagsregn

Hverdagsregn ledes enten via regnvandsledningner til regnvandsbassinerne eller via vandrende til regnvandsbassinerne, alt efter hvor terrænet naturligt leder vandet hen.

Tag- og overfladevand renses og forsinkes i regnvandsbassiner inden det udledes til Rosenholm Å.

Vandhåndteringen er landskabsbaseret, hvilket vil sige, at den tager udgangspunkt i det naturlige terræn. Regnvandsbassinerne er placeret i naturlige lavninger og

vandet ledes hertil fra den enkelte grund på forskellige måder alt efter grundens naturlige terrænfald.

Regnvandsbassinerne dimensioneres iht. gældende Spildevandsplan med et vådvolumen til rensning á 200-300 m³ per reduceret hektar og med et stuvningsvolumen med en gentagelsesperiode på overløb hvert 10 år.

Skybrudsregn

Vandhåndteringsplanen skal også sikre, at skybrudsregn ledes væk fra bebyggelse og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst skade. Regnvandsgrøfter samt vej- og parkeringsarealer vil sikre strømningsveje. Det skal også sikres, at realisering af lokalplanen ikke medfører øget risiko for oversvømmelse af nedstrømsliggende arealer. Dette gøres bl.a. ved at sikre, at eksisterende skybrudsvolumener i lokalplanområdet genskabes, hvis de som følge af projektet fjernes. Eksempelvis vil etablering af regnvandsbassinerne i eksisterende lavninger optage skybrudsvolumenerne som førhen var tilgængelig ved skybrudshændelser. Derfor skal eksisterende skybrudsvolumener (også kaldet klimavolumen) ved bassinplaceringen indbygges i kommende regnvandsbassiner.

Letbane

Fra lokalplanområdet er der ca. 1.200 meter til letbanestoppet på Hornslet Station, på letbanens rute imellem Aarhus og Grenaa. Byudviklingen i Hornslet Vest er baseret på denne letbanenærhed, der har til formål at understøtte mindsket biltrafik.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres en grundejerforening, der skal varetage driften af områdets fælles fri- og opholdsarealer, stier samt regnvandsrender og grønne kantzoner. Grundejerforeningen skal således også fungere som et regnvandslaug.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanområdet er omfattet rammeområde 2.1.B48 i Syddjurs Kommuneplan 2020, der er udlagt til boligområde. Kommuneplanrammen er fastlagt i forlængelse af planlægningen for Hornslet Vest.

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan og en tilhørende helhedsplan/bebyggelsesplan for området er det imidlertid blevet klart, at der er behov for at afgrænse området anderledes, så det også kan rumme hensigtsmæssigt beliggende arealer til vandhåndtering.

Samtidig har der vist sig et behov for at få justeret de bebyggelsesregulerende bestemmelser, så de er bedre i overensstemmelse med intentionerne om at udlægge området til en kombination af forskellige bebyggelsestypologier.

Lokalplanen er derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020 er der udarbejdet et tillæg nr. 15 til denne.

Tillægget justerer afgrænsningen af og de bebyggelsesregulerende bestemmelser for rammeområde 2.1.B48.

HOVEDSTRUKTUR

I Syddjurs Kommuneplan 2020 er Hornslet udpeget som den del af vækstområdet 'Letbanebåndet', der er placeret nærmest Aarhus. På baggrund af en forventet befolkningstilvækst i Hornslet blev der med Kommuneplanen udpeget en række udviklingsarealer i Hornslet Vest, hvoraf det aktuelle lokalplanområde udgør et af de arealer, der planlægges udviklet først.

RETNINGSLINJER

Mindre dele af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsarealer. Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal disse arealer så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Der ligger to lavbundsarealer i den nordvestlige del af lokalplanområdet, der i lokalplanen friholdes for bebyggelse, og anvendes som grønt område og til regnvandshåndtering. Herudover ligger der et lavbundsareal i den østlige del af lokalplanområdet. Dette areal inddrages til boligområde. Det vurderes ikke, at arealet vil kunne genoprettes og indgå i et sammenhængende vådområde eftersom det vil blive omgivet af bebyggelse. Søen, som delvist indgår i lavbundsarealet, friholdes for bebyggelse og bevares. Vandhåndteringen for hele lokalplanområdet er indarbejdet i bestemmelserne i form af strømningsveje og regnvandsbassiner.

VISION OG UDVIKLINGSSTRATEGI 2022-2034

I efteråret 2022 vedtog Byrådet 'Sammen om det gode liv', der er en vision og udviklingsstrategi for perioden 2022-2034. Vision og udviklingsstrategien udpeger de grundlæggende præmisser for en efterfølgende revision af kommuneplanen.

I vision og udviklingsstrategien udpeges 'bæredygtig bosætning' som én af fem temaer. Pejlemærkerne for en bæredygtig bosætning er blandt andet at sikre et varieret udbud af private og kommunale grunde i hele kommunen, at binde kommunen sammen med en bæredygtig infrastruktur og at understøtte bæredygtigt byggeri.

Denne lokalplan følger op på pejlemærkerne i vision og udviklingsstrategien ved at udlægge et område til nye og varierede boligtypologier i nærheden af en kommende letbanestation.

HORNSLET I UDVIKLING / HORNSLET VEST

Som nævnt ovenfor er lokalplanområdet en del af projekt Hornslet Vest, der afvikles under paraplyen 'Hornslet i Udvikling'. Hornslet i Udvikling er en langsigtet indsats, som er igangsat af Syddjurs Kommune i 2021. Hornslet i Udvikling skal være med til at sikre, at udviklingen af Hornslet sker i samarbejde med byens borgere og øvrige lokale aktører, samt at nye projekter styrker Hornslet som en attraktiv by for bosætning, handel og fritid.

Hornslet Vest er et projekt under Hornslet i Udvikling. Lokalplanområdet udgør en del af denne udvikling og følger således op på en overordnet masterplan for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af et voldsted i skoven mod vest, hvor der også er registreret marksystemer og flere omliggende gravhøje, hvor to er fredet. Ved flere arkæologiske udgravninger mod øst er der fundet flere bebyggelser fra jernalder, hvor der er fundet mere end 30 huse og 13 grave, samt bopladsspor af yngre stenalder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27. Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standstill af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, 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 område nr. 230 'Kaløskovene og Kaløvig', som ligger knap 6 km øst for lokalplanområdet.

Rosenholm Å og resten af vandløbssystemet strømmer desuden til Randers Fjord, hvor område nr. 14 'Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord' og område nr. 263 'Nordvestlige Kattegat' ligger. Den nærmeste del af disse områder er bunden

af Randers Fjord, der ligger omtrent 18 km nord 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 habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Padder:

Vandhullet i området er besigtiget 16. maj 2023. der blev fundet hale-tudser af butsnudet frø samt voksne individer af lille vandsalamander. Vandhullet er overgroet med manna-sødgræs og derfor koldt. Omgivelserne er desuden tørre. Vandhullet er derfor dårligt egnet som yngleområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Stor vandsalamander kan eventuelt raste i vandhullet. Denne funktion vil ikke blive forringet med planen. Derfor vil planen efter Syddjurs Kommunes vurdering ikke skade yngle-/rasteområder for disse to bilag IV-arter.

Flagermus:

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen foretaget undersøgelser for potentielle yngle- eller rasteområde for flagermus. Flere af rideskolens brugere samt naboer fra Ågårdvej 50 har oplyst at have observeret flagermus på rideskolen. Disse undersøgelser er beskrevet i et særskilt notat og er opsummeret herunder.

Træer i planområdet

Der er foretaget en undersøgelse af træerne inden for planområdet. Der er konstateret 3 træer i planens sydøstlige hjørne, som kan være egnede som yngle- eller rasteområder: 2 hule æbletræer i haven ud mod Ågårdvej samt et træ på gårdspladsen mellem beboelsen og staldbygningerne. Det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet er udlagt som en grøn kile, hvori de nævnte træer vil blive bevaret.

Bygninger – fysisk gennemgang

Der er ligeledes foretaget undersøgelser af alle bygninger som skal nedrives i planområdet. Alle bygninger er besigtiget på ydersiden efter ekskrementer på mure og gavle og for mulige indflyvningssteder. Staldbygninger og ridehallen er endvidere besigtiget indefra på tilgængelige steder, dvs. uden at nedtage tagplader og lignende, for at kortlægge eventuelle spor fra tidligere sæsoner. Ridehallen er vurderet uegnet som vinterkvarter (ikke frosthurtig, men kraftigt vindeksponeret og derfor udsat for store temperatursvingninger). Der blev ikke fundet synlige tegn på flagermusforekomster hverken udendørs eller inde i staldene, i ridehallen eller i gødningshuset. På ydersiden af staldbygningerne og beboelsesbygningerne kunne der konstateres flere udhæng, huller, mm., som kunne fungere som potentielt rasteområde for flagermus og ikke kunne udelukkes at være indflyvningssted for flagermus til større hulrum og lignende, der kan fungere som yngleområder.

Sammenfatning og vurdering af besigtigelser

Der er i planområdet registreret brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus og syd-/skimmelflagermus. De registrerede arter er alle almindelige og vidt udbredte i Danmark.

De 4 arter, der er fundet i området, er alle vidt udbredte og højmobile arter. Der er altså ikke tale om små, isolerede bestande, men om dele af en stor bestand, der hænger sammen på Østjysk, Jysk eller endnu større geografisk skala. Arterne kræver haver, parker eller ældre løvskov i nærheden af bygninger eller træer, der anvendes som yngle-/rasteområder. Det er landskabselementer, der er vidt udbredte også i nærheden af lokalplanområdet. Der er ca. 400 m til en større ældre

løvskov, og der er adskillige bygninger omkring både planområdet og i Hornslet, der har omtrent samme alder og omgivelser som bygningerne i lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer umiddelbart, at da der kun er fundet almindelige arter, og grundet det specifikke planområdes placering i forhold til alternative, anvendelige lokaliteter. Det er derfor kommunens vurdering, at den økologiske funktionalitet af det samlede netværk af yngle-/rasteområder for de 4 arter af flagermus ikke forringes, hvis bygningerne i lokalplanområdet rives ned.

Der er registreret relativt få individer, men det virker sandsynligt, at der i planområdet er en mindre ynglekoloni om sommeren. De sociale kald, der er hørt fra Dværg- og Troldeflagermus i august, tyder desuden på, at bygningerne også har en funktion som parringsområde, ligesom den kan være vinterrasteområde for befrugtede hunner. Data indikerer ikke, at der er tale om store individantal, men dog at flagermus anvender bygningerne en stor del af året. Det må derfor forventes, at det vil være nødvendigt med udslusning, når bygningerne skal rives ned. Dette vil stille krav til perioden for nedrivning, da det ikke er muligt at udsluse flagermus i vinterdvale eller med unger uden at overtræde Artsfredningsbekendtgørelsen eller Naturbeskyttelseslovens § 29b.

Når lokalplanen realiseres, skal projektet, der er i byzone, screenes igen som et anlægsarbejde i byzone, opført på bilag 2 til miljøvurderingsloven. Der vil i den forbindelse kunne stilles vilkår om periode for nedrivning.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanen omfatter et mindre område mod øst, der er udpeget som beskyttet sø efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Søen fastholdes i forbindelse med planlægningen.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje fra Sophie-Amaliegård Skov, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Det er således en forudsætning for planens realisering, at skovbyggelinjen reduceres eller at der dispenseres for skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

Nord for lokalplanområdet løber Rosenholm Å, der er udpeget som et beskyttet vandløb efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Planlægningen vurderes ikke til at have en væsentlig påvirkning på Rosenholm Å.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

I Syddjurs Kommuneplan beskrives en overordnet strategi for byudviklingen med udpegningen af et vækstområde langs letbanen. Denne strategi skal medvirke til, at byudviklingen sker på en bæredygtig måde i tilknytning til de eksisterende trafikkorridorer og hovedinfrastrukturen i form af letbane, hovedveje og busser, men også med let adgang til naturen, offentlig service, kultur- og handel. Lokalplanen følger op på disse intentioner, både i forhold til områdets overordnede placering inden for letbanebåndet, men også i forhold til at området helt konkret indrettes med henblik på en bæredygtig vandhåndtering og med henblik på at udvikle en ny og tættere type villakvarter.

KLIMATILPASNING

Der er, blandt andet for at sikre planens klimatilpasning, udarbejdet en strategi for håndtering af overfladevand i forbindelse med lokalplanlægningen. Vandhåndteringsstrategien er udmøntet i lokalplanen ved at udlægge regnvandsbassiner og -grøfter samt ved at beskrive, hvordan vejudlæggene kan bruges til regnbede og skybrud.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er omfattet af varmeplanen for Hornslet som et interesseområde.

Der kan efter planloven ikke kræves, at der skal være tilslutningspligt til Hornslet Fjernvarmeværk. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilsluttes fjernvarmeværket efter selskabets retningslinjer.

Individuelle varmepumper kan bidrage med støj til omgivelserne. Bygherrer/ejer bør ved etablering samt ved udskiftning af pumperne være opmærksomme på, at de kan bidrage med væsentlig støj, dvs. støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, til omgivelserne.

VANDFORSYNING

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

SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger uden for kloakeret opland. Området er omfattet af spildevandsplan for Hornslet, hvori det er fastlagt, at området skal separatkloakeres.

I henhold til spildevandsplanen skal der udføres en vandhåndteringsplan for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der nærmere fastlægger placeringen af to regnvandsbassiner og en række regnvandsgrøfter inden for området. Disse er fastlagt i lokalplanens bestemmelser.

ELEKTRICITET

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" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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.

STØJ

Lokalplanområdet vil primært være belastet af vejstøj fra Ågårdsvej og Amaliegårdsvej. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj fra veje.

Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Det vurderes, at lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil være belastet af vejstøj fra de omkringliggende veje.

Lokalplanområdet kan også være belastet af støj fra letbanen, der løber godt i en afstand af godt 300 m fra lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Det vurderes dog, at lokalplanområdet ikke i væsentlig grad vil være belastet af letbanestøjen.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, 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.

Områdeklassificering

Da det lokalplanlagte område er tidligere landbrugsjord og fremadrettet skal anvendes som boligområde, skal det ikke områdeklassificeres.

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

Rosenholm Å løber nord for lokalplanområdet. Dette vandløb vurderes ikke at blive væsentligt negativt berørt af lokalplanen, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at der kan etableres tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Vandområdeplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige [vandområdeplan](#).

GRUNDVAND

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områder med særlige drikkevandsinteresser.

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.

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: 1c og 1kd, af Tindrup By, Hornslet.

Uanset lokalplanenes bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen, jf. landbrugsloven.

SKOVBYGGELINJE

Dele af lokalplanområdet er som nævnt omfattet af en skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens § 17. Det er således en forudsætning for planens realisering, at skovbyggelinjen reduceres efter tilladelse fra Miljøstyrelsen, eller at Syddjurs Kommune dispenserer for skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

En reduktion af skovbyggelinjen kan ske, hvis den ikke er i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte. Der er i lokalplanens disponering lagt vægt på, at området indrettes i respekt for de landskabelige forhold, og at der fortsat holdes en god respekt-afstand til Sophie-Amaliegård Skov.

EKSPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSE AF LOKALPLAN

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende

midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og
- At kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

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

LOKALPLANFORSLAGETS PROCES

Forudgående høring

Som indledning til planlægningen har der i perioden fra den 15. til den 29. marts 2023 været afholdt en forudgående høring af ændring af kommuneplanen, hvor der er indkaldt forslag og ideer til planlægningen.

Der indkom 6 debatindlæg, som blev forelagt byrådet på mødet den 20. december 2023. De indkomne forslag har indgået i udarbejdelsen af planlægningen.

Borgermøde

Der har den 17. januar 2024 været afholdt borgermøde.

Offentlig høring af lokalplanforslag

I lokalplanforslagets høringsfase fra den 10. januar 2024 til den 6. marts 2024 indkom de 9 indsigelser til planen, som omhandlede:

- Hornslet Vest som helhed
- Vandhåndtering
- Skovbyggelinje
- Bæredygtighed
- Trafikafvikling og trafiksikkerhed

Den offentlige høring medførte ikke ændringer af planen.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- | | | |
|---|---|---|
| Ad §1 og §3

Der kan i henhold til planloven ikke dispenseres fra lokalplanens principper. Lokalplanen formål og anvendelse betragtes som planens principper, og der kan ikke dispenseres fra disse bestemmelser.

Ændringer af disse forhold vil derfor kræve udarbejdelse af en ny lokalplan. | <div>1.1</div> <div>1.2</div> <div>1.3</div> <div>1.4</div> <div>1.5</div> <div>1.6</div> | <div>at muliggøre etablering af et boligområde til åben/lav og tæt/lav bebyggelse;</div> <div>at sikre etablering af fri- og opholdsarealer samt regnvandshåndtering med rekreative og naturmæssige kvaliteter;</div> <div>at understøtte fællesskabet ved at sikre fælles fri- og opholdsarealer med rekreativ værdi samt gode stiforbindelser til den eksisterende by og den omkringliggende natur;</div> <div>at fremme bæredygtighed ved at sikre en tæt, men åben boligbebyggelse og ved at sikre gode naturkvaliteter i nærområdet;</div> <div>at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone;</div> <div>at sikre etablering af grundejerforening;</div> |
|---|---|---|

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- | | |
|--|---|
| <div>2.1</div> <div>2.2</div> <div>2.3</div> | <div>Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

matr. nr. 1h samt del af 1c, 1em og 1kd (Tendrup By, Hornslet)

samt alle parceller, der efter den 10.01.2024 udstykkes i området.</div> <div>Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.</div> <div>Lokalplanområdet er i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.</div> |
|--|---|

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- | | |
|---|--|
| <div>3.1</div> <div>3.2</div> <div>3.3</div> <div>3.4</div> | <div>Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.</div> <div>Der må inden for delområde I kun etableres boligbebyggelse i form af åben/lav og tæt/lav bebyggelse såsom fritliggende enfamiliehuse på villagrunde og kompaktgrunde samt gårdhave- og dobbelthuse.</div> <div>Der må inden for delområde II kun etableres grønne fri- og opholdsarealer, anlæg til regnvandshåndtering samt fælleshus.</div> <div>Der udlægges grønne fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 2. Der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske</div> |
|---|--|

forsyning jf. § 3.6.

- 3.5 Der må i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden ikke har ansatte;
 - virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
 - virksomhedens arealer kun udgør en mindre del af den samlede bebyggelse;
 - virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere - fx i form af mange transporter;
 - virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
 - reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.
- 3.6 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles husstandsvindmøller.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde i lokalplanområdet skal udstykkes i størrelser på:
- 700-1.000 m² for åben/lav bebyggelse på villagrunde
 - 400-600 m² for åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde
 - 250-350 m² for grunde til dobbelthuse
 - 200-250 m² for grunde til gårdhavehuse
- De nærmere principper for bebyggelse på disse grundtyper er angivet i § 6.
- 4.2 Kompaktgrunde skal udstykkes med en bredde på min. 15 m. Grunde til dobbelthuse og gårdhavehuse skal udstykkes med en bredde på min. 10 m.
- 4.3 Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes i mindre grunde.
- 4.5 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med de principper, der er vist på illustrationsplanen på side 11.
- 4.6 Der må ikke ske en matrikulær udstykning af arealer, der på kortbilag 2 er markeret som fælles fri- og opholdsareal. Dog må regnvandsbassiner med tilhørende tekniske anlæg udstykkes separat.
- 4.7 Der må kun etableres én bolig pr. grund.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Amaliegårdvej i princippet som vist på kortbilag 2. Dog må nuværende bolig på matr. nr. 1h, Tendrup By, Hornslet vejbetjenes med adgang fra Ågårdvej.
- 5.2 Der udlægges areal til dobbeltrettede boligveje A-B, C-D og E-F i princippet som vist på kortbilag 2. Vejene skal udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 6,5 m. Vej C-D og E-F kan udføres med en grøn kantzone, jf. § 8.10.
- 5.3 Der udlægges areal til dobbeltrettede vej- og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2. Inden for disse arealer skal veje etableres med en kørebanebredde på min. 5,0 m. Vej- og parkeringsarealer skal etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser. Vej- og parkeringsarealer skal udføres med en grøn kantzone, jf. § 8.10.
- 5.4 Veje skal udformes, så de kan fungere som strømningsveje ved skybrud.
- 5.5 Der udlægges areal til stierne a-b, c-d og e-f i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 2,5 m. Heraf skal det belagte areal have bredde på mindst 1,5 m.
- 5.6 Stier skal udføres med belægning af grus, stenmel eller lignende naturmaterialer.
- 5.7 Inden for delområde II kan der etableres græsarmerede serviceveje til regnvandsbassinerne.
- 5.8 Der skal inden for lokalplanområdet etableres mindst 1,2 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.9 Eksisterende vej til matr. nr. 3c og 16a af Sophie-Amaliegård Skov, Hornslet fastholdes i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.
- 5.11 Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må maks. udgøre:
- 30 % for åben/lav bebyggelse på villagrunde
 - 40 % for åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde
 - 60 % for tæt/lav bebyggelse på grunde til dobbelthuse
 - 70 % for tæt/lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse
- Ejendommens andel i fælles friareal kan ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.
- 6.2 Uanset bebyggelsesprocenten i § 6.1 må det samlede antal etageareal på den enkelte grund ikke overstige:

210 m² for åben/lav bebyggelse på villagrunde

160 m² for åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde

160 m² for tæt/lav bebyggelse på grunde til dobbelthuse

140 m² for tæt/lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse

- 6.3 Inden for delområde II må der opføres ét fælleshus for lokalplanområdet med et etageareal på op til 400 m² i princippet som vist på illustrationsplanen.

- 6.4 Den eksisterende bolig på matr. nr. 1h, Tendrup By, Hornslet kan om- og tilbygges, dog må der maksimalt etableres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 30. Såfremt boligen nedrives og erstattes af nybyggeri gælder ligeledes at der maksimalt må etableres bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på 30.

Ved nybygning samt om- og tilbygning må intet punkt på bebyggelsen overstige 2 etager og 8,5 meter over et af Syddjurs Kommune fastlagt niveauplan.

- 6.5 Bebyggelse til henholdsvis åben/lav bebyggelse på villagrunde, åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde, tæt/lav bebyggelse på grunde til dobbelthuse og tæt/lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse skal opføres inden for nærmere angivne storparceller som vist på kortbilag 2.

Inden for storparcellerne 1 kan der kun opføres bebyggelse til åben/lav bebyggelse på villagrunde og/eller bebyggelse til åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde.

Inden for storparcellerne 2 kan der kun opføres bebyggelse til åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde.

Inden for storparcellerne 3 kan der kun opføres bebyggelse til tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse og/eller bebyggelse til åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde.

Inden for storparcellerne 4 kan der kun opføres bebyggelse til åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde og/eller tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Inden for storparcellerne 5 kan der kun opføres bebyggelse til tæt/lav bebyggelse i form af gårdhavehuse.

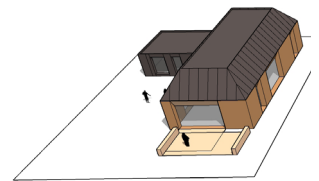
- 6.6 Storparceller, der ikke anvendes til bebyggelse og/eller udstykning må, for den del, der støder op til vej- og parkeringsarealer, indrettes som parkeringsareal med fast belægning. De arealer, der ikke indrettes som parkeringsareal skal indrettes som grøn kantzone.

- 6.7 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager. Åben/lav bebyggelse på villagrunde og tæt/lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse må dog kun opføres i 1 etage.

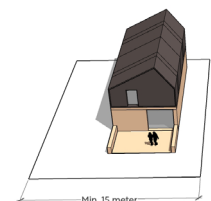
- 6.8 Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m.

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

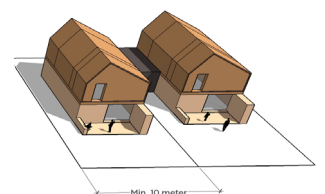
- 6.9 Bebyggelse i 1 etage må have en facadehøjde (tagfladens skæring med



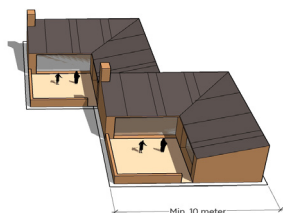
Figur 1: Åben-lav bebyggelse på villagrunde skal opføres med en afstand på 2,5 m til skel



Figur 2: Åben-lav bebyggelse på kompaktgrunde skal opføres med en afstand på 2,5 m til skel



Figur 3: Tæt-lav bebyggelse på grunde til dobbelthuse skal opføres i skel mod én nabo



Figur 4: Tæt-lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse skal opføres i skel mod naboer

længdefacadens ydervæg) på maks. 4,0 m.

Bebyggelse i 2 etager må have en facadehøjde (tagfladens skæring med længdefacadens ydervæg) på maks. 6,5 m.

6.10 Åben/lav bebyggelse på villagrunde og åben/lav bebyggelse på kompaktgrunde skal opføres med en afstand af min. 2,5 m til skel mod nabo og vej i princippet som vist på figur 1 og 2 i margenen. Dog kan sekundær bebyggelse såsom udhuse, carporte, drivhuse og lignende opføres i skel.

6.11 Tæt-lav bebyggelse på grunde til dobbelthuse skal opføres i skel mod én nabo. Bebyggelsen i skel mod nabo kan etableres som sekundær bebyggelse såsom udhus, carport, etc., der bygges sammen med nabobebyggelsen i princippet som vist på figur 3 i margenen.

Den primære bebyggelse skal opføres med en afstand af min. 2,5 m til skel mod øvrige naboer og vej. Sekundær bebyggelse såsom udhuse, carporte, drivhuse og lignende kan opføres i skel.

6.12 Tæt-lav bebyggelse på grunde til gårdhavehuse kan opføres i skel mod naboer og vej, og skal opføres som et vinkelhus med gårdhave i princippet som vist på figur 4 i margenen.

6.13 Bebyggelse skal forsynes med et saddeltag/ensidet tag med hældning på mellem 20 og 45 grader.

Sekundær bebyggelse såsom udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.

6.14 Ved bebyggelse på grunde med stærkt skrånende terræn, skal bebyggelsen tilpasses terrænet.

Bebyggelsen skal her enten forskydes i højden, eller udføres med forskudte plan i den enkelte bolig. Bebyggelsen kan også bygges ind i terrænet, så bygningen helt eller delvist optager terrænspringet.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i vinduesglas, blank, vandskuret eller pudset tegl og/eller træbeklædning.

Mindre bygningsdele eller maks. 10 % af den enkelte facade kan desuden udføres i andre materialer, såsom zink, stål, beton, kobber og aluminium eller lignende.

7.2 Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt "laftebygget". Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.

7.3 Bebyggelsens facader skal fremstå i de pågældende materials naturlige farver. Dog kan de fremstå med malede overflader, såfremt der anvendes sort, grå og/eller jordfarver, som fremgår af bilag 3, og i disse farvers blanding med sort og hvid.

7.4 Tage skal udføres med teglsten, betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx eternit) i sort, grå eller rød farve. Flade tage på sekundær bebyggelse kan udføres med andre egnede materialer.

- 7.5 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 7.6 Sekundær bebyggelse såsom garager, carporte og udhuse kan udføres i andre materialer og kan også udføres med jordfarver.
- 7.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30.
- 7.8 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.
- 7.9 Der må kun opsættes én antenne/parabolantenne pr. bolig. Parabol-antennen placeret på bygninger må rage op over bygningens tagryg. Parabolantennen, må højst have en diameter på 90 cm.

Note §7.5:

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter eller græs som belægning.

Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster grønne tage kloaksystemet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fri- og opholdsarealer

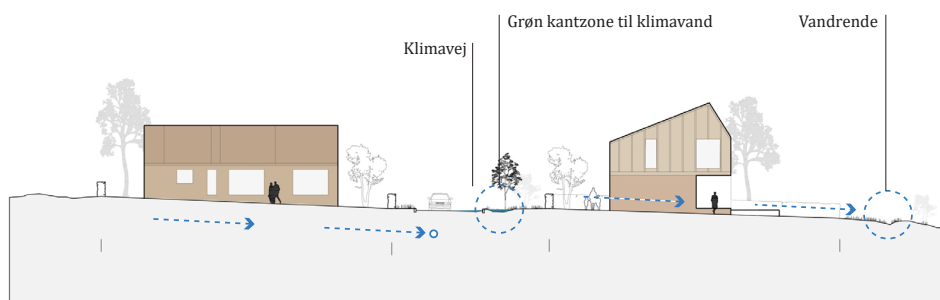
- 8.1 Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 2.
- 8.2 Fælles fri- og opholdsarealer skal etableres og indrettes som områder med naturkvalitet.
- 8.3 Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 8.4 Fælles fri- og opholdsarealer kan indrettes med arealer til regnvandshåndtering i form af grøfter, regnbede og lignende, der leder vandet til regnvandsbassiner.
- 8.5 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal anlægges og vedligeholdes som fri- og opholdsareal.

Beskyttet område

- 8.6 Der udlægges areal som beskyttet sø som vist på kortbilag 2.
- 8.7 Der må ikke ske ændringer af naturtilstanden inden for dette område.

Regnvandshåndtering

- 8.8 Der udlægges arealer til regnvandshåndtering i form af regnvandsbassiner og hovedstrømningsveje som vist på kortbilag 2.
- 8.9 Regnvandsbassiner skal udformes som naturlige søer og indgå i områdets landskabsbearbejdning. Hovedstrømningsveje kan udformes som regnvandsledninger eller som naturlige vandrender og indgå i områdets landskabsbearbejdning.
- 8.10 Vandrender skal udformes, så de leder vandet til de udlagte regnvandsbassiner.
- 8.11 Overfladevand skal udledes i skel fra den enkelte grund i regnvandsledninger eller til udlagte vandrender i princippet som vist på figur 5 på næste side, således at vandet ledes i samme retning som det eksisterende terrænfald på den enkelte grund.



Figur 5: Princip for afvanding af de enkelte grunde. Vandet ledes enten til regnvandsledning eller til vandrende.

Belægninger

- 8.12 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke tilsammen overstige 50 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med 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.

- 8.13 Inden for kildepladszonen som angivet på kortbilag 2 skal veje og regnvandsbassiner etableres med tæt bund, der forhindrer nedsivning til grundvandet.

Oplag

- 8.14 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer og lignende.
- 8.15 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres køretøjer over 3.500 kg.

Hegn og beplantning

- 8.16 Hegning mod veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer skal ske som levende hegn.
- 8.17 Levende hegn skal mod veje, stier og fællesarealer placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 8.18 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.
- 8.19 Der må inden for Lokalplanens område ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mu-go*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bak-kestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus con-torta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago cana-densis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japo-nica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo

(Heracleum mantegazzianum), Kæmpe-pileurt (Fallopia sachalinensis), Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus), Pastinak (Pastinaca sativa), Rød hestehov (Petasites hybridus), Rynket rose (Rosa rugosa).

§9 TERRÆN

- 9.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må kun finde sted med byrådets særlige tilladelse.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 10.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 10.3 Regnvandsbassin skal udformes som naturlig sø og indgå i områdets landskabsbearbejdning.
- 10.4 Beholdere/containere eller lignende til fælles husholdningsaffald skal placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste areal, benævnt vej- og parkeringsareal.
- 10.5 Arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et grønt udseende.
- 10.6 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal afskærmes.
- 10.7 Lyskilder på ubebyggede arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal være afskærmet og nedadvendt og lyskilden, må være maks. 2,5 m over terræn.
- 10.8 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, må have en højde af maks. 2,5 m 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.
- 10.9 Maks. én mast til mobilantener med tilhørende teknikbygning kan etableres inden for delområde 2 og/eller fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2.

Energianlæg

- 10.10 Der må i lokalplanens område ikke opsættes husstands- og/eller mikro-vindmøller.
- 10.11 Solenergianlæg på bebyggelses tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

De skal lægges på tagfladen og være parallelt 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/solpanel-fladen.

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

§ 11 MILJØFORHOLD

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

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 12.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, fri- og opholdsarealer, fælleshus samt fælles privat regnvandssystem (det gælder dog ikke anlæg der driftes og vedligeholdes af Forsyningen).
- 12.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.
- 12.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 12.6 Kommunen 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.

§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 13.1 de i § 5 nævnte veje og parkeringsarealer, der forsyner bebyggelsen, er etableret;
- 13.2 de i § 8 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;
- 13.3 de i § 8 nævnte arealer til regnvandshåndtering er etableret;
- 13.4 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;

§ 14 SERVITUTTER

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 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.
- 15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.
- 15.8 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Syddjurs Kommune mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 20. december 2023.

Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 10. januar til den 06. marts 2024.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 20. december 2023.



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra d. 29. maj 2024 hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 29. maj 2024.

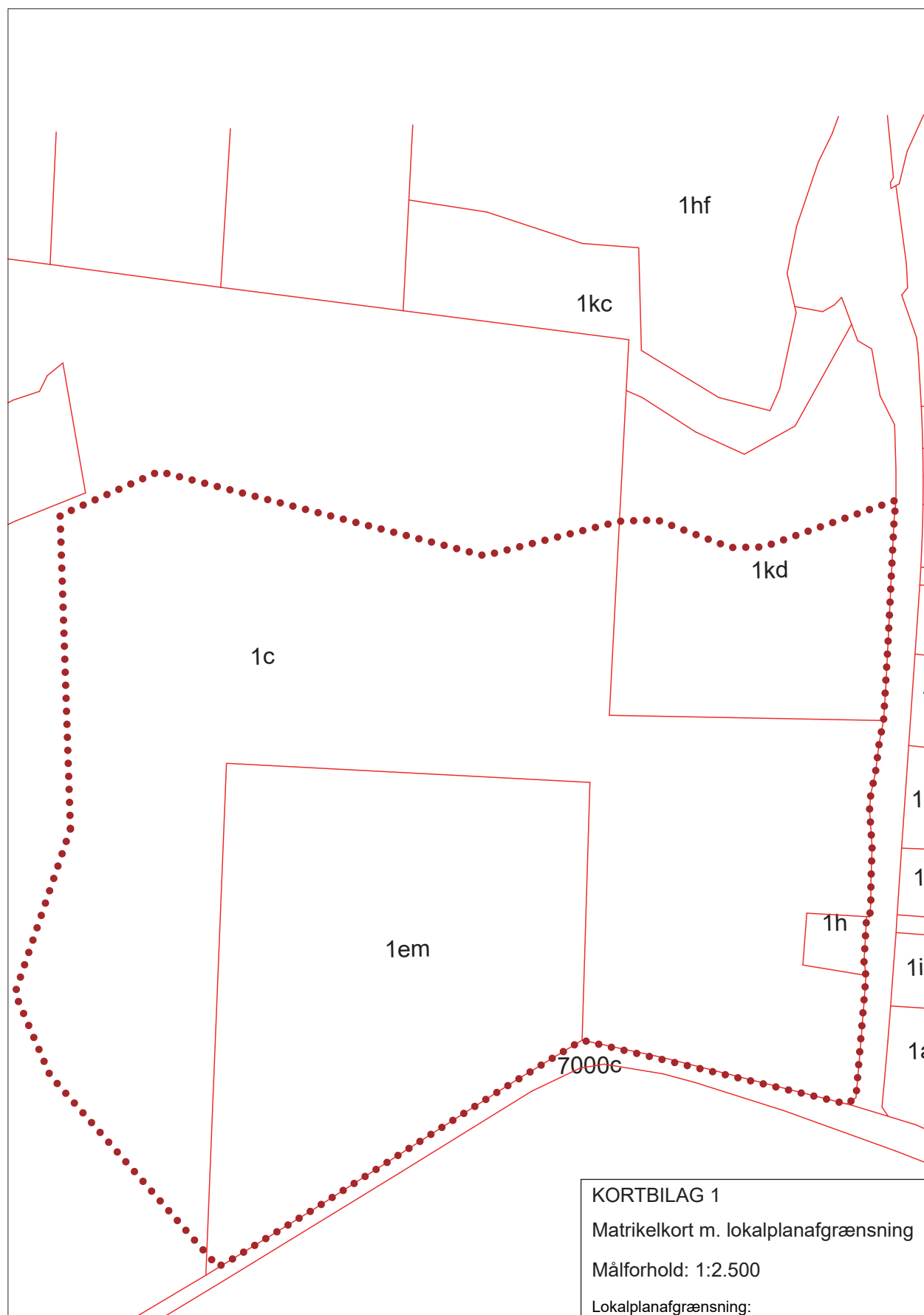


Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1, Matrikelkort med lokalplanaafgrænsning



KORTBILAG 2, Lokalplankort for områdets anvendelse



KORTBILAG 3, Farvekort

Følgende farver, og deres blanding med hvid og sort skal anvendes til maling af facader i træ og pudset mur.

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode *), tilnærmet	Vejledende eksempel, tilnærmet
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

*) NCS = Natural Color System, et international farvesystem, der anvendes af farvehandlere.

Denne farvepalet består fortrinsvist af klassiske jordfaver. Det der karakteriserer jordfarveskalaen er, at der er tale om afdæmpede farver der passer smukt sammen indbyrdes.

 KORTBILAG 3
 Farvekort