



Syddjurs
KOMMUNE



Lokalplan nr. 432

Boligområde ved Rughaven og Hvedevangen i Thorsager

Offentlig bekendtgørelse den 17. maj 2022 af endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 432 - Boligområde ved Rughaven og Hvedevangen i Thorsager

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 27. april 2022 at vedtage nedennævnte plan endeligt

Lokalplan nr. 432

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 7,9 ha i den syd-vestlige del af Thorsager.

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre nybyggeri af åbenlav og tæt-lav boligbebyggelse. Det er også lokalplanens formål at sikre vejadgang fra Kløvervangen og etablering af grundejerforening.

Offentlig høring

Planen har været fremlagt i 4 ugers offentlig høring i perioden fra den 3. november 2021 til den 1. december 2021.

Der er i høringsperioden indkommet i alt 15 høringssvar.

Endelige retsvirkninger

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

Klagevejledning

Den endelige vedtagelse af ovennævnte planer kan påklages til Planklagenævnet. Efter planlovens § 58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål om tilblivelsen af planer påklages. Dette betyder, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft ret til at træffe afgørelsen.

Du kan derimod ikke klage over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

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

En evt. klage skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den 14.06.2022.

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

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

Hvis du vil indbringe spørgsmålet om planernes lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den 20.12.2022.

Her kan du se de endelige planer

Planerne kan ses på følgende hjemmesider:

www.syddjurs.dk og www.plandata.dk

● THORSAGER ST.

STATIONSGÅDE

THORSAGER

MØRKEVEJ

THORSGADE

RYDMVEJ

KLØVERVANGEN
RUGHAVEN

HVEDEVANGEN

ULVEDALSTIEN



PROJEKTOMRÅDET

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

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

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Henrik Scharling
Bernberg

Planlægger
Mads Hauerslev Jensen
/ Pia Kjær (KS)

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Plan og udvikling i
samarbejde med
CFBO Aps
Store Torv 14, 1.,
8000 Aarhus C

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

Kortgrundlag:

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

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og Byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan 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 f.eks. viser virksomhedskategorier, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

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

Lokalplanforslaget

Når Byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis Byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Offentlig høring af lokalplanforslaget

Denne lokalplan er udarbejdet af Plan og Udvikling, Syddjurs Kommune i samarbejde med firmaet CFBO. Byrådet har den 27. oktober 2021 godkendt lokalplanen som forslag.

Forslaget har været fremlagt i 4 ugers offentlig høring i perioden fra den 3. november 2021 til den 1. december 2021.

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

Lokalplanforslaget blev offentligt bekendtgjort den 3. november 2021 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver onsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune. Samtidig med offentliggørelsen blev forslaget fremsendt til ejere og lejere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt til en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der blev holdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget torsdag den 11. november 2021.

I løbet af de fire ugers offentlige høring modtog kommunen i alt 15 høringssvar inkl. et høringssvar med 19 afsendere.

Høringssvarene gav anledning til følgende ændringer af lokalplanen:

- Vejadgangen til området ændres, så vejtilslutningen udelukkende er fra Kløvervangen. Der vil dog forsat være stier og cykelstier der forbinder området til Hvedevangen og Rughaven.
- Den nye vejadgang har betydet, at der udtages 2 åben-lav byggegrunde for at give plads til vej.
- Der tilføjes til lokalplanens §1, §3, §4 og §6, at den nordvestlige del af lokalplanområdet desuden kan anvendes til tæt-lav bebyggelse, hvis enkelte grunde mindst udgør 250 m², og hvis bebyggelsesprocent er på 40.
- Endvidere skal der bemærkes, at der i redegørelse er indskrevet et afsnit om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

Endelige behandling af lokalplanen

Byrådet vedtog lokalplanen endeligt med ovenstående ændringer på møde den 27. april 2022. Den endelige vedtagelse er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs samt på Syddjurs kommunes hjemmeside tirsdag den 17. maj 2022, hvorfra planen er retlig bindende.

INDHOLD

REDEGØRELSE	7
Lokalplanens beliggenhed.....	7
Lokalplanens baggrund	7
Lokalplanens formål	10
Lokalplanens område	10
Lokalplanens indhold.....	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	19
Tilladelser efter anden lovgivning	24
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	26
§ 1 Formål	26
§ 2 Område og zonestatus	26
§ 3 Områdets anvendelse	26
§ 4 Udstykning.....	27
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	30
§ 8 Bevaring	30
§ 10 Terræn	32
§ 11 Bonusvirkning	32
§ 12 Tekniske anlæg	32
§ 14 Grundejerforening	34
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	34
§ 16 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	35
§ 17 Servitutter	35
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger.....	35
Vedtagelsespåtegninger.....	36
KORTBILAG 1, MATRIKELKORT MED LOKALPLANAFGRÆNSNING	37
KORTBILAG 2, LOKALPLANKORT FOR DELOMRÅDER	38
KORTBILAG 3, LOKALPLANKORT FOR OMRÅDETS ANVENDELSE	39
KORTBILAG 4, PRINCIPIEL UDSYKNINGSPLAN FOR TÆT-LAV OG ÅBEN-LAV.....	40
KORTBILAG 5, PRINCIPIEL UDSYKNINGSPLAN FOR ÅBEN-LAV	41
KORTBILAG 6, SKYBRUDSKORT MED EKSISTERENDE TERRÆN	42
BILAG 7, VEJPROFIL FOR BOLIGVEJ	43
BILAG 8, VEJPROFIL C-D.....	44
BILAG 9, VEJPROFIL FOR A-B	45
BILAG 10, PROFIL AF SKYBRUDSRENDE.....	46
BILAG 11, FARVESKALA.....	47

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Området ligger umiddelbart syd for Thorsagers eksisterende bymæssige bebyggelse. Området udgør matriklen nr. 12ao, Thorsager By, Thorsager og dele af matriklerne nr. 12a, 9l, 7bø og 7ac, Thorsager By, Thorsager.

Området afgrænses mod nord af et eksisterende parcelhusområde ved Hvedevangen og Rughaven samt at et rekreativt areal i forbindelse med parcelhusområdet. Mod øst og syd afgrænses området af landbrugsarealer, og langs områdets vestlige kant løber Klørvangen med landbrugsarealer på modsatte side af vejen videre mod vest. Thorsagers bymæssige afgrænsning mod sydøst i denne del af byen er i øvrigt defineret af afstandszonen på 50 m omkring den eksisterende 150 kV luftledning som løber gennem landbrugsområderne her sydøst for projektområdet.

LOKALPLANENS BAGGRUND

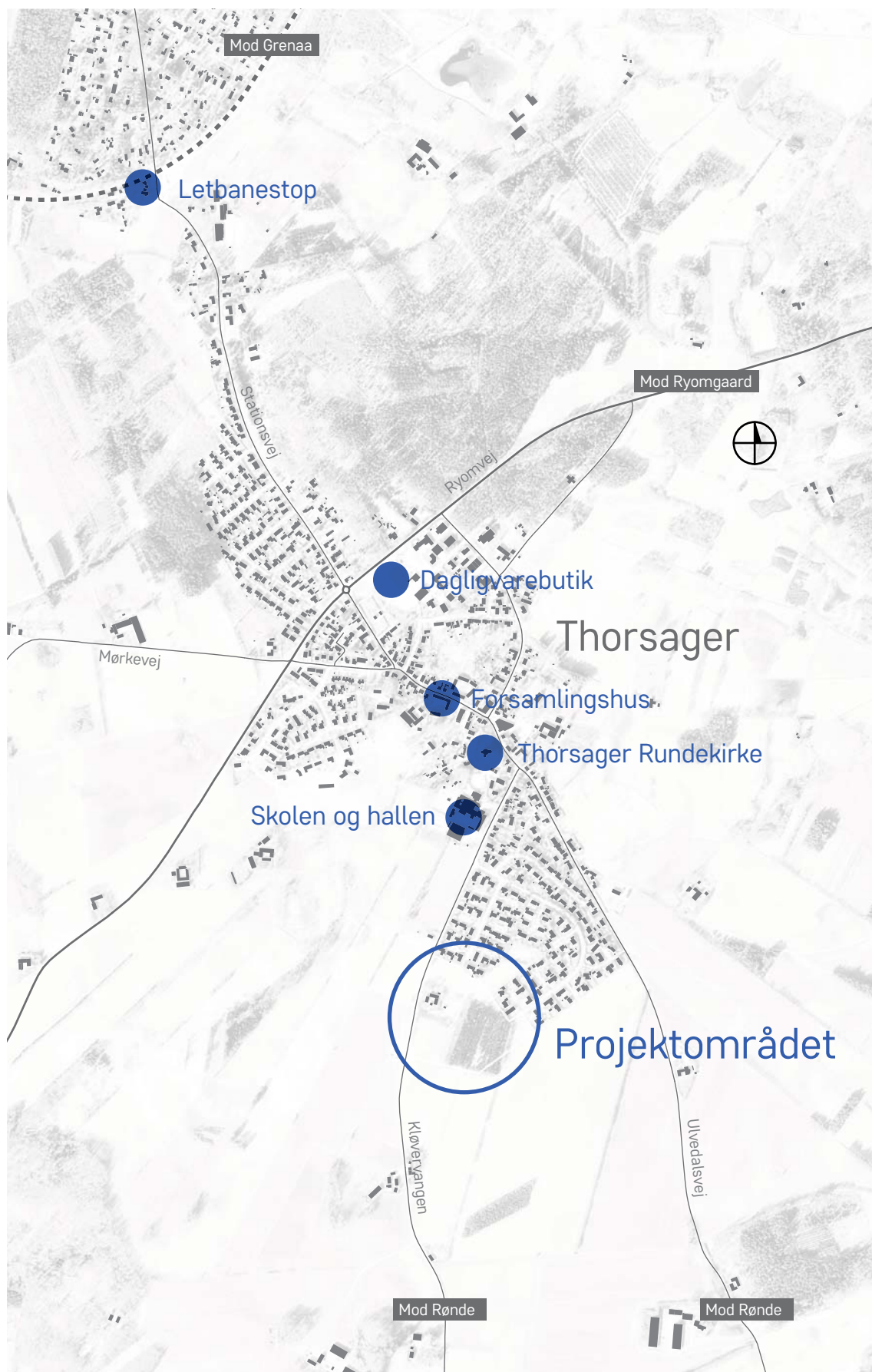
Syddjurs Kommune oplever en stor efterspørgsel efter parcelhusgrunde – ikke mindst i Thorsager. Det er med baggrund i denne interesse, og et ønske om at underbygge en fortsat udvikling i Thorsager, at Syddjurs Kommune ønsker at kunne tilbyde en kommunal udstykning, da der ikke findes flere kommunale grunde til salg i byen.

Målet er at kunne tilbyde attraktive byggegrunde i den sydlige del af Thorsager.

Udvalget for plan, udvikling og kultur besluttede på møde den 11. december 2019, at igangsætte en lokalplanproces.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Projektområdets placering i Thorsager



PANORAMA 1

Projektområdets fald mod vest og udsigten mod landområderne.



PANORAMA 2

Projektområdets fald mod øst og udsigten til højspændingsledningerne.



PANORAMA 3

Den grønne kile idag fra Rughave-kvarteret mod projektområdet.



PANORAMA 4

Projektområdets laveste punkt ved Kløvervangen og den eksisterende bygrænse.
Ejendommen, som ses, er den eksisterende ejendom i projektområdet.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af et boligområde med åben-lav bebyggelse med omkringliggende fri- og fællesarealer.

Det er samtidig formålet, at udlægge overordnede veje og stier samt sikre etablering af en grundejerforening til varetagelse af fællesopgaver i lokalplanområdet.

For området omkring den eksisterende gårdbebyggelse, har lokalplanen også til formål, at sikre mod yderligere udstykning omkring de ældre gårdbebyggelser.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området er forud for lokalplanens vedtagelse beliggende i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Området ligger i umiddelbar forlængelse af Thorsager by. En del af området er i dag udpeget som boligområde, og resten af området er udpeget som perspektivområde beliggende i landzone.

En eksisterende landejendom i området bevares i bebyggelsesplanen, og en vindmølle på ejendommen antages nedtaget i forbindelse med en realisering af planen.

Matrikel 7bø er i dag stort set fuldt beplantet med nåletræer, hvoraf nogle forudsættes bevaret i bebyggelsesplanen.

Området er efter vedtagelse af Kommuneplan 2020 udlagt til boligformål.



Projektområdets grænser op til et højspændingsanlæg

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kløvervangen.

Langs Kløvervangen løber en dobbeltsporet cykelsti med ca. 15 minutter til Rønde gennem de smukke landskaber. Internt i området kobles bebyggelsen op på Thorsagers øvrige stisystem og det eksisterende rekreative areal via ny anlagte stier i de grønne områder.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

I selve projektområdet ved den eksisterende landejendom på Kløvervangen 17 står en ældre husstandsvindmølle, som nedtages ved en realisering af planen.

LANDSKAB

Området er i Syddjurs Kommunes landskabskarakterplan kortlagt i område nr. 87 "Rønde Randmoræne". Området beskrives i landskabskarakterplanen som et højtliggende, stærkt kuperet terræn med mange bakker og dale. Ca. 800 meter mod vest findes desuden landskaber udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Lokalplanens område er beliggende på et skrående terræn, der falder med ca. 10 meter mod nord.

Området er en del af et kuperet landskab. I den sydligste del af området er koten ca. 50. I den nordlige del (ned mod det eksisterende boligområde) er koten ca. 40.

BEVARINGSVÆRDIER

En stor del af området er dækket af en nåletræsplantage, som er omkredset af allétræer. Træerne er med til at give området karakter og bør så vidt muligt bevares.

En eksisterende landejendom i området bevares i bebyggelsesplanen, og en vindmølle på ejendommen nedtages i forbindelse med realisering af planen.



Projektområdets ligger i et kuperet terræn

SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Højspændingsledning

Området afgrænses mod sydøst af en afstandszone på 50 meter mod en 150 kV højspændingsledning.



Kort af højspændingsledningens placering

BNBO

Rundt om alle almene vandforsyningers indvindingsboringer udpeges, som led i statens grundvandskortlægning, et areal, hvor der skal tages særligt hensyn til at beskytte grundvandet. Arealet kaldes et boringsnært beskyttelsesområde, forkortet BNBO. Formålet med at udpege BNBO'er er at begrænse eller forhindre, at grundvandet forurenes.

I den nordvestlige del af lokalplan området er der udpeget et boringsnært beskyttelsesområde som skal friholdes for anvendelse til bl.a. boligformål.

Den del af området, som ligger i det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO), er udlagt til henholdsvis fælles friareal og bevaring af eksisterende bebyggelse.



Kort af det boringsnære beskyttelsesområdes placering

Det er ikke muligt via lokalplanen at forhindre privat brug af pesticider og biocider, men lokalplanen tillader ikke pudsede og vandskuerede facader. Formålet med dette er at udgå overflader som typisk har behov for algebehandling.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer at overfladevand fra veje og parkeringsarealer ikke nedsives men i stedet ledes til kontrolleret afledning

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Afstanden til nærmeste busstoppested er ca. 700 meter, hvorfra der kører busser til Rønde og Aarhus.

Der er ca. 2,5 km til nærmeste letbanestop, hvorfra der kører letbanetog til Aarhus og Grenaa.

Privat og offentlig service

Skole og daginstitutioner

Der er ca. 500 meter fra lokalplanområdet til Thorsager Skole og Børnehus.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Illustrationsplanerne på side 12 danner baggrund for lokalplanens indhold.

I skitseringen af nærværende lokalplan er der lagt vægt på at skabe samhørighed med det eksisterende boligområde, hvorfor området gennemgående er udlagt med regulære parcelhusgrunde med grundstørrelser på mellem 800 og 1399 m² til åben-lav bebyggelse. Der er desuden udlagt et område der giver mulighed for rækkehuse eller bofællesskab, det er gjort for at imødekomme et generelt ønske om at lave bofællesskaber i kommunen.

Der er mulighed for at udstykke 42 parcelhusgrunde og en storparcel på ca. 3900 m². Udnyttes muligheden for rækkehuse, så vil det være muligt at udstykke 16 rækkehuse med grundstørrelser på min. 250 m² og 35 parcelhusgrunde.

Ydermere er de grønne områder prioriteret højt, hvor afledning af overfladevand ved hjælp af bassiner og afløbsrender indarbejdes i landskabet som et merværdiskabende element, og hvor der samtidig er mulighed for udfoldelse af aktiviteter for lokalplanområdets kommende beboere.

Vejudlægget er udlagt med de samme principper, som er gældende i det boligområde, der ligger op mod den nye bydel. Lokalplanen følger derfor princippet med en stamvej, hvorpå der tilkobles stikveje med en vendeplads for enden af vejen.

ANVENDELSE

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav bebyggelse (rækkehuse/bofællesskab).

BEBYGGELSE OG ANLÆG

For at opnå samhørighed mellem bebyggelsestyperne i området, så udlægges delområde I til åben-lav bebyggelse og delområde II udlægges til både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. I delområde III bevares den eksisterende bebyggelse.

Delområde IV er udlagt til veje og stier samt fælles fri- og opholdsarealer. Inden



for arealerne kan der etableres legearealer med fast belægning, samt tilhørende legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter anvendelsen til leg og ophold.

Den nye bebyggelses maksimale højde er fastlagt til 8,5 meter og 2 etage, som også gælder for bebyggelserne i de omkringliggende områder.

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv. Der kan ikke opstilles husstandsvindmøller.

Som facademateriale på bebyggelse kan der anvendes skifer, beton, teglsten eller træ.

Bebyggelsen kan dog ikke opføres som bjælkehus eller som såkaldt "laftebyggeri", da disse bebyggelsestyper er væsentligt afvigende fra bebyggelsens æstetik i nærområdet. De nævnte bebyggelsestyper er generelt fremmede for parcelhusbebyggelse i Danmark.

Facader skal enten fremstå i materialets naturlige farve eller i farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelskrød, rød okker, rå siena, okker, vogngørn og disse farvers blanding med sort og hvid. Mindre facadedele kan udføres med anden beklædning, f.eks. glas, aluminium, cortenstål eller anden facadeplade.

For at modvirke gener fra sollysets refleksioner må der ikke benyttes tagdækningsmaterialer, der overstiger glansværdi 10. Tagene skal således fremstå med en helmat eller mat karakter.

VEJE, STIER OG PARKERING

Internt i området afvikles trafikken via stamveje med sekundære stikveje hvortil der er vejadgang fra udstykningerne. I området mod vest trækkes stikvejene ud mod områdets ydre kant og afsluttes ikke med beplantning mod omgivelserne, således at landområderne omkring fornemmes fra stikveje. Vejudlægget gøres ekstra bredt med en grøn rabat, som understreger områdets naturnære karakter.



Kig gennem nåletræsbeplantningen der vil give skovbebyggelsen en særlig stemning.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

For at sikre et attraktivt boligområde, der tilbyder grønne arealer til områdets beboere, udlægges lokalplanen grønne fri- og fælles opholdsarealer.

De grønne fri- og fællesarealer, der er vist på kortbilag nr. 3, må ikke bebygges. De udlægges til fælles rekreative formål som lege- og opholdsarealer. I disse områder kan etableres legeredskaber som sandkasse, gyngestativ og lignende, samt borde og bænke og fælles grill plads.

Eksisterende træer

De eksisterende allétræer, som er markeret på kortbilag 3, skal så vidt muligt bevares eller genetableres ved sygdom eller lignende.

Beplantning i skel

Hegn i skel skal fremstå som levende hegn i bøg (*Fagus sylvatica*) eller (*Fagus sylvatica* "Atropurpurea"), avnbøg (*Carpinus betulus*), paradisæble (*Malus sargentii*), Navr (*Acer Campestre*), kirsebærkornel eller liguster.

Grønne hensyn

Biodiversiteten er generelt under pres i den danske natur, fordi den menneskeskabte påvirkning og brug af landskabet reducerer levesteder for planter og dyr, og sammenhængende korridorer for spredning af plante- og dyreliv forsvinder. Byrådet vil derfor arbejde med at skabe sammenhængende natur, så dyr og planter kan sprede sig naturligt, og levesteder sikres til gavn for biodiversiteten.

Der er i planen indbygget en række grønne hensyn, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Overfladevand fra områdets veje og tagflader ledes til bassinanlæg, der etableres med åbent vandspejl.

Der er udlagt grønne fællesarealer, der kan medvirke som spredningskorridorer for dyr og planter. Der er desuden fastsat bestemmelser om at hegn i skel og en stor del af beplantningen i de grønne fællesarealer skal være overvejende egns-typiske, danske arter. De hjemmehørende træer og buske har en stor betydning for de mange sjældne hjemmehørende fugle og insekter.



På kanten med områdets skovbeplantning og de åbne arealer findes et karaktergivende læhegn, som skal bevares langs stamvejen.

Område med skovbebyggelse

Området med skovbebyggelse, som er markeret på kortbilag 3, skal bevare en skovkarakter. Der skal derfor etableres brede plantebælter i skel og mod veje og stier. Områdets eksisterende træer skal derfor så vidt muligt bevares, hvis det ikke er muligt, så skal der plantes nye træer, hvor følgende trætyper må benyttes:

Fyr (*Pinus nigra*), Hvidtjørn (*Crataegus laevigata*), hassel (*Corylus avellana*), syren (*Syringa vulgaris*), slåen (*Prunus spinosa*), kvalkved (*Viburnum opulus*), paradisæble busk (*Malus agentii*), roser (*Rosa multiflora* og *rubiginosa*), ribs (*Ribes rubrum*), solbær (*Ribes nigrum*) og aronia (*Aronia melanocarpa*).



Eksempel på et område med hjemmehørende beplantning til gavn for naturen.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er før vedtagelsen af planen beliggende i landzone og overføres med lokalplanen til byzone.

HÅNDTERING AF TAG- OG OVERFLADEVAND

Syddjurs Kommunes spildevandsplan foreskriver, at der udarbejdes en strategiplan for håndtering af tag- og overfladevand, der falder inden for lokalplanområdet ved henholdsvis almindelig hverdagsregn, designregn og ekstremregnhændelser (skybrud). Vandstrategiplanen kan rekvireres ved henvendelse til Syddjurs Kommune.

Indenfor planområdet falder terrænet mod nord/nordøst fra omkring kote 49 til kote 34. De laveste områder er således placeret i det nordvestlige og nordlige hjørne. Det er således tale om et område med relative store terrænforskelle.

Regnvandshåndtering

Planområdet etableres med nedsivning af tagvand på egen grund, mens vejvand renses og forsinkes i et regnvandsbassin. Da der ikke er en recipient i nærheden skal regnvandsbassinet udlede til det eksisterende kloaksystem mod nord. Det eksisterende område mod nord er under nuværende forhold fælleskloakeret, men er planlagt separeret indenfor de næste år.

Regnvandsbassin

Bassinet placeres i det nordvestlige hjørne af planområdet, da dette er den laveste del af planområdet. Bunden placeres i den laveste kote for lavningen, og bassinet etableres med 1 m permanent vandspejl

Der skal arbejdes med terræntilpasningen, og der skal i de efterfølgende projektfaser arbejdes yderligere med bassinudformning og terræning, ligesom den endelige placering skal tilpasses så længe det nødvendige volumen etableres.

Det skal sikres, at overløbet fra bassinet sker kontrolleret og ikke medfører oversvømmelsesrisiko for nedstrøms beliggende matrikler.

Bassinet skal placeres udenfor BNBO-områder samt projekterede veje og det skal etableres med tæt bund, da der ikke må nedsives vejvand indenfor BNBO-områder.

Skybrudshåndtering

I situationer med skybrud, hvor der kommer mere regn end kloaksystemet kan håndtere, skal der indtænkes, hvordan det afstrømmende overfladevand håndteres. Herunder skal der tages højde for, at vand fra skybrud ledes væk fra ejendomme og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst skade. Det skal desuden sikres, at etablering af bebyggelsen inden for planområdet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse af omkringliggende områder.

Generelt gælder der for området, at matrikler og bygninger skal anlægges, så der gøres minimal skade i områder, hvor der ikke tidligere har været risiko for oversvømmelser.

De udlagde veje og stier i området kan anvendes til at føre vand fra skybrud. For at sikre at vandet bliver på vejene, skal de udføres med en tilstrækkelig høj kantsten. Der skal desuden etableres bump ved sidevejene til at styre vandet i den rigtige retning. Alternativt kan der laves render eller grøfter langs vejene og stierne til at lede skybrudsvandet.

Skybrudsrender på private grunde

I vandstartegiplanen er den fælles private strategi for skybrudshåndtering vist. Håndtering af skybrud indenfor lokalplansområdet er beskrevet med lyseblå pile der angiver placering af skybrudsveje og lilla pile der viser, hvordan de enkelte matrikler afleder skybrudsvand.

Kortbilag 6 viser, at flere strømningsveje krydser planlagte matrikler, og der skal derfor terrænreguleres langs de markerede områder for at styre skybrudsvandet. Dette skal gøres for at undgå oversvømmelse af naboens matrikel.

Vandforvaltningsstrategien kan rekvireres ved skriftlig henvendelse til Syddjurs Kommune.

GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal bl.a. varetage driften og vedligeholdelsen af fælles arealer i lokalplanområdet og har pligt til at tage skøde på disse arealer.

Grundejerforening skal stå for drift og vedligeholdelse af vejanlæg og dertilhørende rendestenbrønde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020 og lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 10.1.B7 og 10.1.B6, der udlægger arealet til boligområde.

HOVEDSTRUKTUR

Thorsager er som stationsby en attraktiv by for pendling til Aarhus, og med etableringen af den nye letbane er antallet af afgange fra Thorsager station forøget. Denne udvikling vil styrke Thorsager som bosætningsområde.

RETNINGSLINJER

Lokalplanområdet bærer følgende relevante retningslinjer fra kommuneplanen:

Landskabskarakter

Inden for de enkelte landskabsområder skal planlægning og naturforvaltning ske under hensyntagen til landskabernes karakteristika.

Hvert enkelt karakterområde er beskrevet i landskabskortlægningen for Syddjurs Kommune.

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 87/107. Området beskrives i landskabskarakterplanen som smålandbrug og husmandsbebyggelser. Området er et særdeles kuperet og uroligt landskab med vekslende forekomster af morænesand, grus, smeltevandssand, små lommer af ferskvandsaflejringer og pletter af plastisk ler tæt på jordoverfladen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

KULTURMILJØ OG BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

Den eksisterende ejendom på Kløvervangen 17 er opført i 1924. Der findes ikke bygninger i området, der er udpeget som bevaringsværdige.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland oplyser at der udenfor lokalplansområdet er flere registreringer fra oldtiden. På samme matrikel, men udenfor lokalplansområdet (Matrikel 12a) er der en række overpløjede gravhøje (lok.nr. 39,40,41 og 42). På vestsiden af Kløvervangen findes også en registreret gravhøj (lok.nr. 38), ligesom der er detektorfund nord herfor (lok.nr. 210). Inde i selve Thorsager findes også to registrerede gravhøje (lok.nr. 47 og 48). Ved tidligere udstykning i 2005 (lok.nr. 192) er der blevet undersøgt en kogestensgrube, enkelte anlægsspor og dyrkningslag fra bronze- eller jernalder. Her blev også fundet en segflække, dateret til bondestenalder. Længere mod nord inde mod selve Thorsager er der flere jernalderregistreringer, i form af en boplads fra romersk jernalder (lok.nr. 163) samt flere enkeltfund og votivfund i form af nedsatte lerkar, flere hesteknogler samt et menneskekranium i relation til Metkjær og Thorsager mose (lok.nr. 134, 150 og 151).

Øst for Ulvedalsvej findes en sløjfet dysse (lok.nr. 49) samt en stenalderboplads (lok.nr. 145). Sydøst for lokalplansområdet findes to fredede gravhøje (lok.nr. 50 og 51).

Der kan derfor være risiko for at der findes ukendte fortidsminder indenfor lokalplansområdet. Skulle der fremkomme fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, skal der iflg., Museumslovens §27 ske standsning af arbejdet i det omfang det vedrører fortidsminder og der skal herefter tages kontakt til Museum Østjylland. Derfor er anbefalingen fra museet, at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse i god tid inden realiseringen af lokalplanen, således at der ikke opstår unødigt standsning af byggeprocessen.



Arkæologiske fund i nærområdet

NATURBESKYTTELSE

Der er inden for lokalplanens område ikke registreret beskyttelseslinjer eller beskyttede naturområder, der skal tages hensyn til jf. Naturbeskyttelseslovens §3, §15, § 16, §17, §18 og §19.

Det drejer sig om beskyttede naturområder, strandbeskyttelseslinje, sø- og åbenskyttelseslinje, skovbyggelinje, fortidsmindebeskyttelse, kirkebyggelinje samt fredninger.

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 Kaløskovene og Kaløgvig, som ligger ca. 4 km syd 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.

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugs- og skovareal er det Syddjurs Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

FREDSKOV

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov i henhold til Skovloven.

Lokalplanområdet omfatter et skovområde på ca. 2,4 ha, som på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse ikke er fredsskov.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

I henhold til Syddjurs Kommunes klimastrategi skal de lokale Agenda 21-målsætninger indtænkes i al fremtidig planlægning.

Nedenstående retningslinjer er indarbejdet i Syddjurs Kommuneplan 2020.

- Al ny boligbebyggelse skal leve op til energiklasse 2015 eller højere. Offentlige institutioner og fritidsfaciliteter placeres således at transportbehovet minimeres så man kan nå frem uden bil.
- Placering af bebyggelsen og beplantningen skal ske under hensyntagen til solen og udnyttelse af passiv solvarme. Tage bør derfor orienteres, således der kan anvendes solcelleanlæg.
- Befæstede arealer reguleres så andelen af nedsivning af overfladevand og regnvand til grundvandet er størst muligt, og der tages konkret stilling til behovet for regnvandsbassiner.
- Der må ikke opføres ny bebyggelse på arealer, der ligger under kote 2,0 m. og sokkelhøjden må ikke ligge under kote 2,5 m.

Der er i nærværende lokalplan stillet krav om, at der redegøres for, hvordan regnvand håndteres ved normale regnhændelser og ved ekstreme regnhændelser.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er omfattet af varmeplanen for Thorsager. Der er udarbejdet et varmforsyningsprojekt

Der er udarbejdet et varmforsyningsprojekt for området, som afventer den endelige godkendelse.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Thorsager vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Området er omfattet af spildevandsplan for Thorsager Syd ved Syddjurs Spildevand A/S. Vandstrategiplanen beskriver, hvordan regnvandet i projektområdet kan håndteres ved standard separatkloakering med rør, der efterlever Syddjurs Spildevands standarder.

Der skal etableres et regnvandsbassin med rense- og stuvningsvolumen, der kobles på Syddjurs Spildevands eksisterende system i området. Vandstrategiplanen indeholder desuden principper for håndtering af skybrudsvand, og det vises, hvordan vandet strømmer for hændelser med en gentagelsesperiode større end 5 år. Skybrudsvand håndteres ved terrænløsninger.

Vejvand i lokalplanområdet opsamles i ledningssystem og forsinkes og renses i et regnvandsbassin.

Vejvandet må ikke nedsive indenfor 300 m til almen vandværksboring, som er beliggende Kløvervangen 8, hvorfor regnvandsbassinet i delområde III skal udføres med tæt bund jf. gældende standarder.

Tag- og overfladevand fra parcelhusgrundene skal nedsive på egen grund, så vidt det er muligt. Da tag- og overfladevand ikke vurderes at være til fare for grundvandssikkerheden udenfor 25 m fra boringen.

ELEKTRICITET

Konstant Net 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.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

STØJ

Området ligger ud til Kløvervangen. Der er dog ikke væsentligt høje trafikmængder på strækningen, der kan give anledning til overskridelse af vejledende støjgrænseværdier i boligområdet.

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra veje. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

For veje er der fastlagt vejledende grænseværdier i Vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

JORDFORURENING

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

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 lokalplanområdet er tidligere landbrugsjord, udtages arealet af områdeklassificeringen.

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.

VANDMILJØ

Vandområdeplan

Lokalplanens muligheder er i overensstemmelse med den statslige vandområdeplan.

GRUNDVAND

Den nordlige del af området ligger inden for område med normale drikkevandsinteresser, mens den sydlige del ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser. Da området er udlagt med gældende kommuneplan, er området og den udlagte anvendelse miljøvurderet i forbindelse hermed. Da lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, vurderes der ikke at være konflikter i forhold til grundvandet.

SERVITUTTER

Der er gennemført en screening af servitutter på matriklerne som området omfatter. De relevante servitutter beskrives her:

- En retningsplan fra 1969, som har styret udviklingen af parcelhusområderne umiddelbart nord for projektområdet. Retningsplanen omfatter også en principskitse for arealer som omfatter projektområdet.
- En servitut vedrørende husstandsvindmøllen ved den eksisterende ejendom ved Kløvervangen 17.
- Dokumenter som tillader master, jordkabler og luftledning ifm. 150 kV-forbindelsen sydøst for området.

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

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

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

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

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

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

FÆRDELSLOVEN

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

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme/matrikler: 9l, 7bø og 7ac Thorsager By, Thorsager.

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

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.

LOKALPLANBESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er;

- 1.1 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone,
- 1.2 at sikre etablering af skybrudrender,
- 1.3 at sikre etablering af grundejerforening,
- 1.4 at muliggøre etablering af et boligområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- 1.5 at sikre vejadgang via Kløvervangen.

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.

Se også § 18.4.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

matr. nr. 12ao samt del af 9l, 7bø, 7ac og 12a Thorsager By, Thorsager. samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone som vist på kortbilag 1.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Der må inden for delområde I kun etableres boliger til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.

Delområde II

- 3.2 Området må anvendes til tæt/lav helårsboliger med tilhørende boligveje og nære fælles friarealer.
- 3.3 Området kan alternativt anvendes til åben-lave boliger. I så fald gælder i stedet § 3.1

Delområde III

- 3.4 Området kan anvendes til fællesareal med fælleshus for delområde II.
- 3.5 Området kan alternativt anvendes til åben-lave boliger. I så fald gælder i stedet § 3.1

Delområde IV

- 3.3 Delområde IV anvendes som fælles udendørs opholdsareal.
- 3.4 Der kan inden for delområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.
- 3.5 Der skal udlægges areal til brug for lokal afvikling af regnvand i form af et regnvandsbassin som vist på kortbilag 6.

Fællesbestemmelser

- 3.6 Der må ikke opstilles husstandsvindmøller.
- 3.7 Indenfor BNBO-området, der er udpeget som boringsnære beskyttelsesområder, er det ikke muligt at opføre ny bebyggelse.

§ 4 Udstykning**Delområde I**

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes mindre end 800 m².
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes større end 1399 m².
- 4.3 Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.
- 4.4 Udstykning af boligparceller skal ske i princippet som vist på kortbilag 5.

Delområde II

- 4.5 Hvis bebyggelsen inden for delområde III opdeles i selvstændige boligenheder, skal hver parcel have en størrelse på minimum 250 m², og opdelingen skal ske, så hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang.
- 4.6 Hvis delområde II anvendes til åben-lav bebyggelse gælder § 4.1 og § 4.2.

Delområde III og IV

- 4.7 Der må ikke foretages udstykning.

Fællesbestemmelser

- 4.7 Der må ikke ske matrikulær udstykning indenfor BNBO-området.
- 4.8 Der kan ske udstykning af vejudlæg og teknisk forsyning.
- 4.9 Areal til teknisk forsyning og lignende kan udstykkes mindre.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Kløvervangen i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der skal udlægges areal til veje, stier og vendepladser som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Vejene A-B som vist på kortbilag 3, udlægges i en bredde af 13 m med en kørebanebredde på min. 7 m.
Se vejprofil for stamvejen på bilag 9.
- 5.4 Vejene C-D, som vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 16 m med en kørebanebredde på min. 7 m.
Se vejprofil for stamvejen på bilag 8.
- 5.5 Boligvejene, som vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af 13 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.
Der må fra boligvejene etableres maksimum 1 overkørsel til hver grund.
Se vejprofil for boligvejen på bilag 7.
- 5.6 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbil (renovationsbil)/distributionsbil.
- 5.7 Boligveje skal etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.
- Stier**
- 5.8 Stierne, som markeret på kortbilag 3, udlægges i en bredde på minimum 5 meter. Heraf skal det belagte areal have en bredde på minimum 2,50 meter.
- 5.9 Cykelstier, som markeret på kortbilag 3, udlægges i en bredde i en bredde på minimum 5 meter. Heraf skal det belagte areal have en fast belægning på minimum 2.5 meter.
- Parkering**
- 5.10 Der skal mindst etableres følgende parkering:
- 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund i åben/lav bebyggelse
 - 1 parkeringsplads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse på egen grund og 0,5 parkeringsplads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse som fælles parkering.
- 5.11 Fælles parkering, som ligger i tilknytning til fælles udendørs opholdsarealer, skal udføres med "armeret græs" som hulsten og lignende, så det fremtræder som græsdekkeet areal.
- 5.12 Større samlede parkeringsarealer med mere end 6 pladser skal beplan-tes med min. ét træ pr. 4 p-pladser. Træerne kan opstilles mellem parkeringsbåse.

Note §5.7:

Særlige færdselsarealer, hvor man deles om arealet. Her flytter fodgængere, legende børn mv. sig for langsomtkørende og hensynsfulde bilister og cyklister.

Kaldes også "shared space".

Belysning

- 5.10 Belysning af veje 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.
- 5.12 Belysning af stiareal skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 1,2 m, der er afskærmet, så kun stiarealet belyses.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Delområde I (åben-lav boliger)**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Delområde II (tæt-lav boliger)

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Hvis delområde II anvendes til åben-lav bebyggelse gælder § 6.1

Delområde III

- 6.2 Der må inden for lokalplanens delområde II etableres et samlet etageareal på maks. 500 m².

Fællesbestemmelser

- 6.3 Beboelsesbygninger, herunder integreret garage/udhus, må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.4 Boligbebyggelse 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.
- 6.5 Boligbebyggelsen må have en facadehøjde (tagfladens skæring med længdefacadeens ydervæg) på maks. 4,5 m. Ved flade tage medregnes eventuel murkrone eller brystningsmur til facadehøjden.
- 6.6 Boligbebyggelse skal have en afstand af min. 2,5 m til skel mod nabo.
- 6.7 Sekundær bebyggelse, såsom garager, carporte, udhuse, drivhuse mv. skal have en afstand af min. 1,0 m til skel.
- 6.8 Mod udvalgte veje og nabogrunde, hvor der skal tages hensyn til skybrud, fastlægges en byggelinje på henholdsvis 2,5 meter og 5 meter fra skel. Områderne er markeret på kortbilag 6.

Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse mellem skel og byggelinie.
- 6.9 Intet punkt på sekundær bebyggelse, herunder garager, udehuse og lignende, må overstige en højde på 2,5 meter.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i en af farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngreen og i disse farvers blanding med sort og hvid jf. bilag 11.

Træ, tegl og metal kan også fremstå i deres naturlige farver.

Op til 25 % af facadearealet kan udføres med anden beklædning, fx glas, aluminium, cortenstål eller anden facadeplade.

Note §7.4:

Af hensyn til det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) må der ikke anvendes afsmittende tagmaterialer.

- 7.2 Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt "laftebygget".
- 7.3 Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.
- 7.4 Der må ikke anvendes afsmittende tagmaterialer som f.eks. kobber.
- 7.5 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage" hvor man f.eks. lægger sedum på taget.
- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 10.
- 7.7 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.

Note §7.5:

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

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

§ 8 BEVARING

- 8.3 Den på kortbilag 3 viste bevaringsværdige træække skal bevares.
- Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.
- Træerne kan vedligeholdes ved beskæring og udttynding, når beplantningens karakter ikke ændres.
- 8.5 Syddjurs Kommune kan tillade, at træer fjernes i tilfælde af sygdom, beskadigelse ved storm og lignende, når der erstattes med nyplantning.

Syddjurs Kommune tilladelse gives som en dispensation fra planen.

Note § 7.7:

Glanstal måles i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

Glaserede og engobe-rede teglsten kan normalt ikke opfylde disse krav til glanstal og kan derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

Vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi betragtes ikke som tagmaterialer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Belægning

- 9.1 I delområde I og II må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 40 % 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.

Oplag

- 9.2 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer samt henstilling af større lystbåde (kølbåde og både længere end 5 m), uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.
- 9.3 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler over 3.500 kg.

Beplantning

- 9.4 Der må inden for Lokalplanens område ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljø- og fødevareministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynkeambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), 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*).

Hegn og beplantning

- 9.5 Hegn mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af arterne bøg (*Fagus sylvatica*) eller (Fagus sylvatica Atropurpurea), avnbøg (*Carpinus betulus*), paradisæble (*Malus sargentii*), Navr (*Acer Campestre*), kirsebærkornel eller liguster.
- 9.6 Levende hegn skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel mod veje, stier og fællesarealer.
- 9.7 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder-siden af hegnet med maksimum samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

Område med skovbeplantning

- 9.8 Områderne, som er markeret til træbeplantning på kortbilag 3, skal give boligområdet et skovpræg.

Indenfor området med skovplantning skal der plantes min. 3 rækker træer i skel. Hvor den den midterste træække følger skelgrænsen.

- 9.9 Den der byggemodner grundene skal etablere områderne udlagt til beplantning som vist på kortbilag 3.

- 9.10 Områder udlagt til skovbeplantning kan udføres med arterne:

Fyr (*Pinus nigra*), Hvidtjørn (*Cartagus laevigata*), hassel (*Corylus avellana*), syren (*Syringa vulgaris*), slåen (*Prunus spinosa*), kvalkved (*Viburnum opulus*), paradisæble busk (*Malus agentii*), roser (*Rosa multiflora* og *rubiginosa*), ribs (*Ribes rubrum*), solbær (*Ribes nigrum*) og aronia (*Aronia melanocarpa*).

Alternativt kan nogle af de eksisterende træer blive stående.

Delområde IV - græs eller blomstergræs

- 9.11 De fælles fri- og opholdsarealer, som er vist på kortbilag 3, skal tilsås med græs eller blomstergræs (evt. vilde urter og enggræs).

Der må plantes solitære træer eller i træer i mindre grupper.

§10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.
- 10.2 Såfremt terrænreguleringen ikke kan overholdes, så skal husene bygges i forskudte planer.
- 10.3 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 m fra skel.
- 10.4 I forbindelse med anlæg af veje, stier og render/grøfter til overfladisk afledning af regnvand må terrænet dog reguleres nærmere end 1 meter fra skel med mere end 0,5 meter for at sikre, at krav i lovgivningen kan overholdes, og en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.

Håndtering af overfladevand

- 10.4 Mod udvalgte veje og nabogrunde, hvor der skal tages hensyn til skybrud, fastlægges en byggelinje på enten 2,5 meter eller 5 meter. Indenfor områderne markeret på kortbilag 6, gælder følgende:
- Der ikke må opføres nogen form for bebyggelse.
 - Der må ikke terrænreguleres.

§ 11 BONUSVIRKNING

Ingen bestemmelser da hele lokalplanområdet overføres til byzone.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

Alment

- 12.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 12.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 12.3 Installationsbokse og lignende skal afskærmes med beplantning mod veje og fællesarealer.
- 12.4 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal afskærmes.
- 12.5 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.

Energianlæg

- 12.6 Der må i lokalplanens område ikke opsættes husstands- og/eller mikro-vindmøller.
- 12.7 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet maks. 15 cm fra tagfladen.
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle/solpanel-fladen.
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
- 12.8 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de er placeret min. 1 m fra tagets kant.
- 12.9 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning, når anlæggets højeste punkt ikke er højere end 1,2 m over tagfladen.
- 12.10 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

Håndtering af vand

- 12.11 Vejevand opsamles i ledningssystem og forsinkes og renses i et regnvandsbassin.
- 12.12 Der skal etableres et regnvandsbassin i den laveste del af lokalplanområdet, bassinet skal placeret i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. En mulig placering er vist på kortbilag 6.
- Regnvandsbassin skal udformes som naturlig sø og indgå i områdets landskabsbearbejdning.
- Bassinet skal etableres med tæt bund, da der ikke må nedsives vejevand indenfor BNBO-områder.
- Det skal sikres, at overløbet fra bassinet sker kontrolleret og ikke medfører oversvømmelsesrisiko for matrikler beliggende nord for lokalplanområdet.
- 12.13 Tag- og overfladevand fra bebyggelse skal nedsive på egen grund. Da tag- og overfladevand ikke vurderes at være til fare for grundvandssikkerheden udenfor 25 m fra boringen.

Skybrudsrender

- 12.14 Områder som på kortbilag 6 er markeret til skybrudsrende skal udføres efter følgende retningslinjer:
- Render til skybrud skal placeres i skel med en bredde på mellem 1-5 meter og en dybde på min. 30 cm.
 - Steder hvor det er nødvendigt skal der etableres en vold i forbindelse med renden til skybrud.

- Der skal plantes hæk i midten af renden, og resten af arealet skal beplantes med græs som løbende skal klippes.
- Grundejer er forpligtet til at vedligeholde den del af skybrudsrenden som er på egen matrikel.

Se profil af skybrudsrende på bilag 10.

§ 13 MILJØFORHOLD

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

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af ejendomme inden for lokalplanens område, med undtagelse af arealet nær Rughaven 35A.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når Syddjurs Kommune forlanger det.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer, skovbeplantning, skybrudsrender og fællesanlæg .
- 14.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 14.6 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.

§ 15 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 15.1 De i § 5 nævnte veje, der forsyner bebyggelsen, er etableret samt udført jf. § 13.
- 15.2 De i § 5 nævnte vendepladser er etableret samt udført jf. § 13.
- 15.3 De i § 12 nævnte nødvendige tekniske anlæg til håndtering af overfladevand m.v. er etableret.
- 15.4 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang at den skal forsynes.
- 15.5 Det i § 9.8 nævnte beplantningsområder skal senest være etableret ved førstkommande plantesæson efter ibrugtagning af boligbebyggelse.

§ 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Der ophæves ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 17 SERVITUTTER

- 17.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 18.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 18.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 18.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 18.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 18.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 18.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 18.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune.

Lokalplanen er gældende fra 17. maj 2022, hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 27. april 2022.

Michael Stegger Jensen
Borgmester

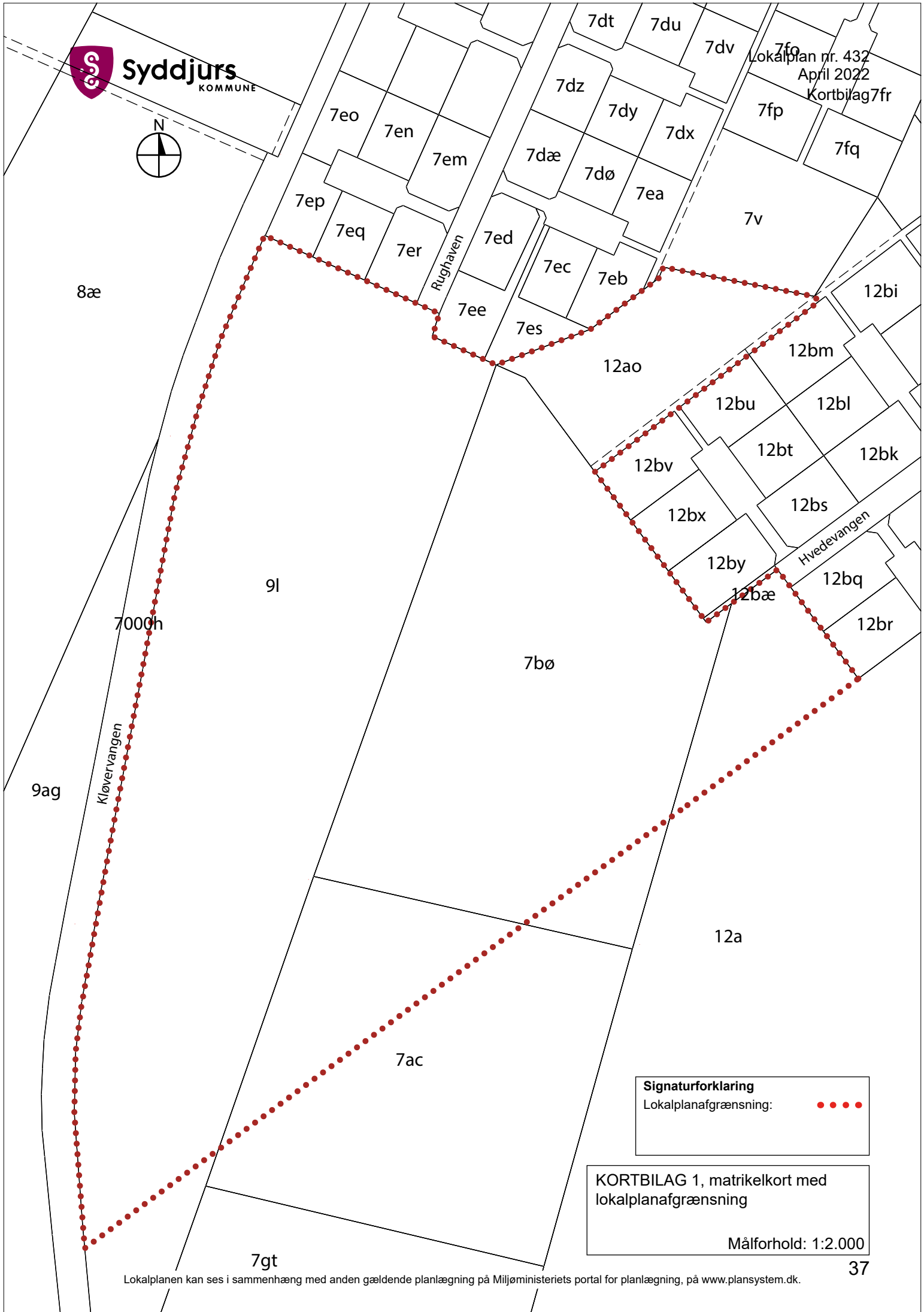
Rasmus Møller
Kommunaldirektør



Syddjurs
KOMMUNE



Lokalplan nr. 432
April 2022
Kortbilag 7fr



Signaturforklaring

Lokalplanafgrensning:

KORTBILAG 1, matrikelkort med
lokalplanafgrensning

Målforhold: 1:2.000

Lokalplan nr. 432
April 2022
Kortbilag

BNBO

Rughaven

Hvedevangen

Kløvervangen

Signaturforklaring

Lokalplanaafgrænsning:



Delområder:



Delområde nr.:

X

BNBO:



KORTBILAG 2, Lokalplankort for delområder

Målforhold: 1:2.000



Signaturforklaring

Lokalplanaafgrænsning:

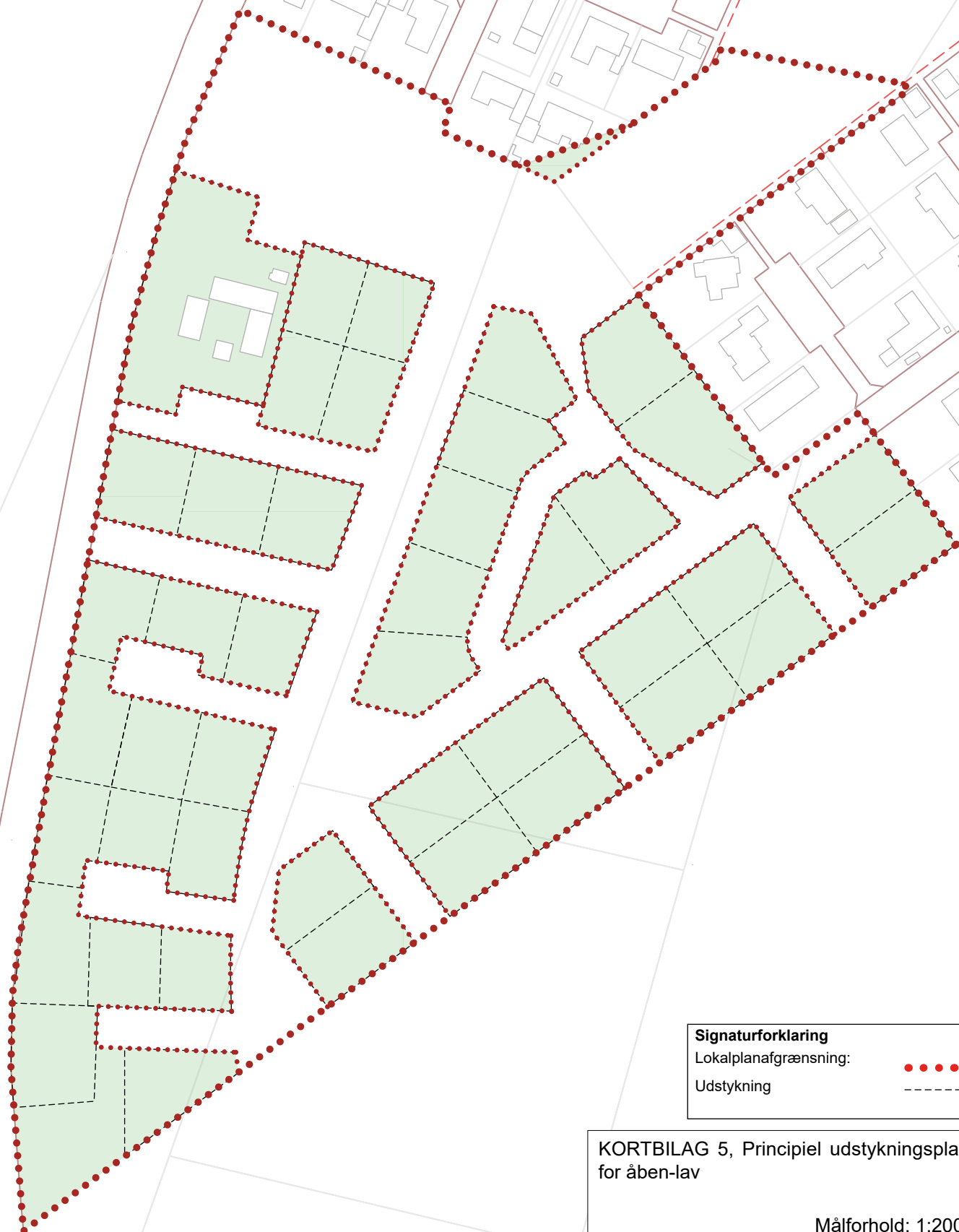


Udstykning



KORTBILAG 4, Principiel udstykningsplan
for tæt-lav og åben-lav

Målforhold: 1:2.000



Signaturforklaring

Lokalplanaafgrænsning:



Udstykning



KORTBILAG 5, Principiel udstykningsplan
for åben-lav

Målforhold: 1:200

Lokalplan nr. 432
April 2022
Kortbilag

BNBO

Bassin / lavning

Signaturforklaring

Lokalplanafrænsning:

Skybrudsrende: ————

Højdekoter:

Byggelinje til skel: - - - -

Bassin: 

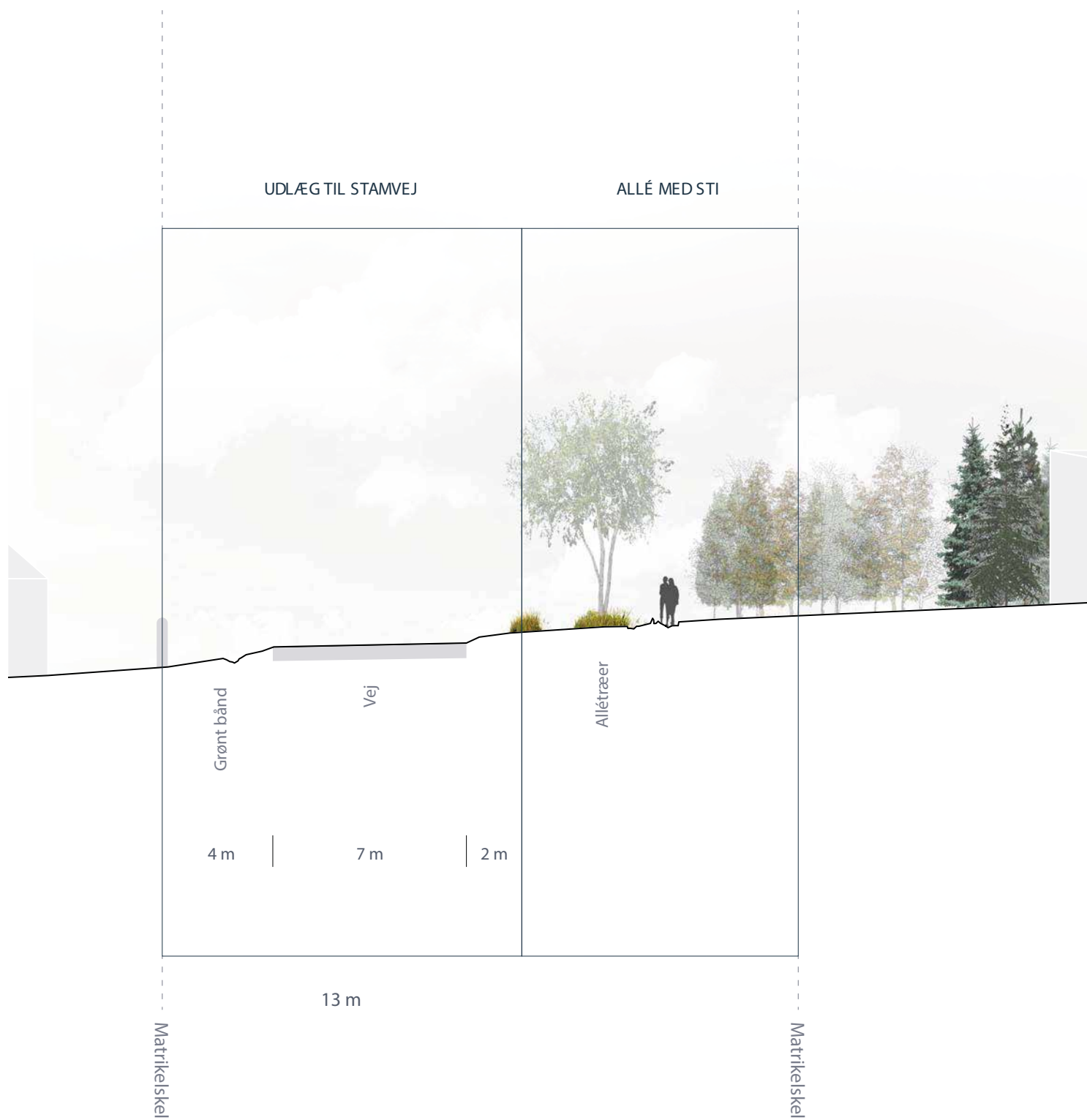
KORTBILAG 6, Skybrudskort med
eksisterende terræn

Målforhold: 1:1000



BILAG 7, Vejprofil for boligvej

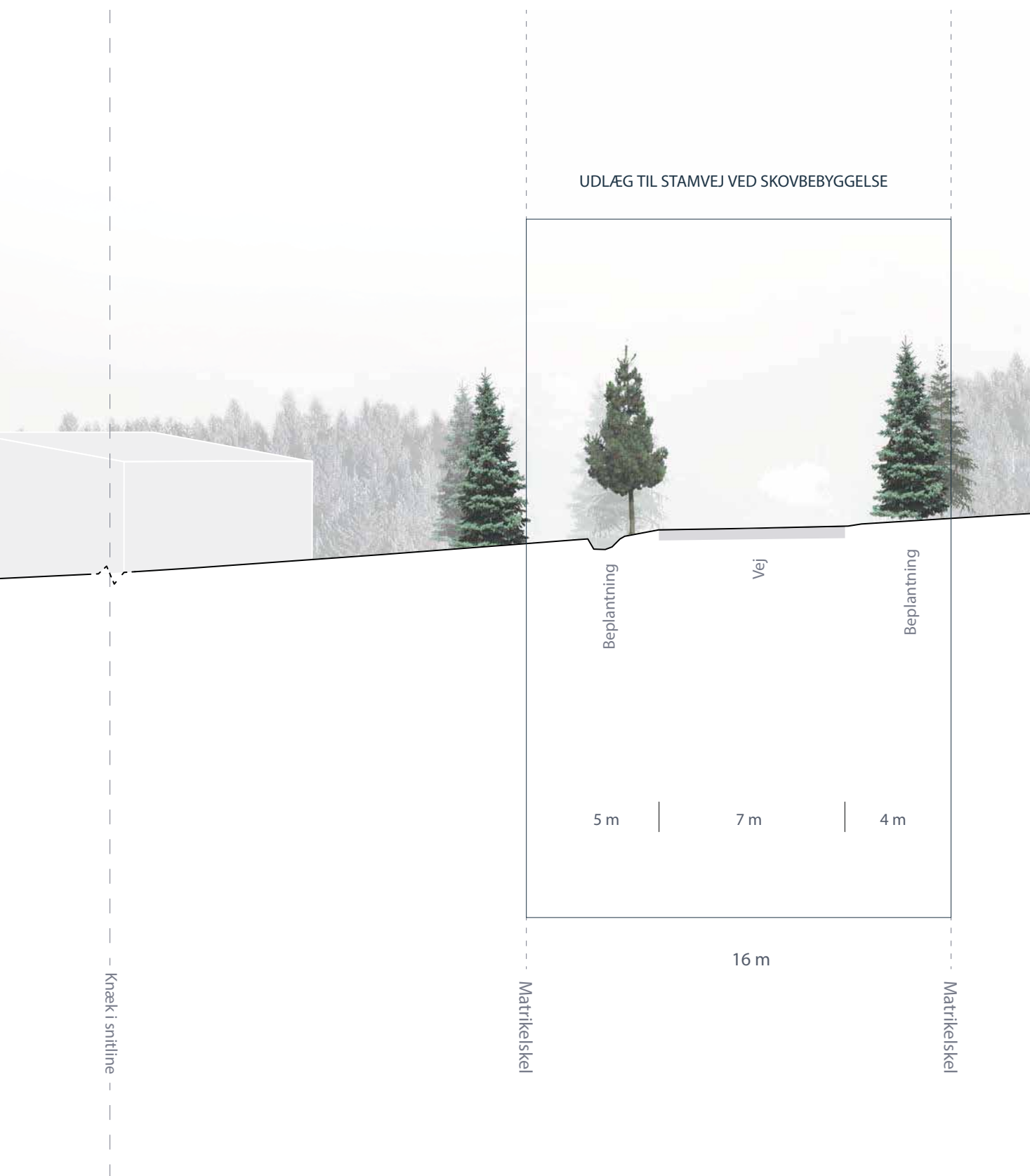
Målforhold: 1:200



1:200 - A3

BILAG 8, Vejprofil C-D

Målforhold: 1:200



BILAG 9, Vejprofil for A-B

Målforhold: 1:200



BILAG 10, Profil af skybrudsrende

Målforhold: 1:100

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode *), tilnærmet	Vejledende eksempel, tilnærmet
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Guld okker	S1050 - Y20R	
Okker	S2540 - Y20R	
Grønjord	S7010 - G50Y	
Vogngrøn	S8010 - B70G	
Ultramarin **)	S4055 - R70B	