

# Lokalplan 130-707

## Kompenseringsstation mellem Ålsrode og Balle

### LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

### BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser og ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til [plan@norddjurs.dk](mailto:plan@norddjurs.dk) inden **den xx.xx.xxxx**

Lokalplanen er udarbejdet af:  
Energinet i samarbejde med Norddjurs Kommune.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2024	5
Landsplandirektiv	9
Planlægning af kystområderne	9
Naturbeskyttelsesloven	9
Habitatdirektivet	10
Museumsloven	11
Jordforureningsloven	12
Landbrugsloven	12
Støjforhold	12
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	14
Bevaringsværdige landskaber	15
Særligt værdifulde landbrugsområder	20
Skovrejsningsområder	21
Grundvand og drikkevand	22
Højspændingsanlæg	23
Lokalplanforhold	23
Teknisk forsyning	23
Klimatilpasning	23
Servitutter	24
Miljøvurdering	24
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	25

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

1.0 Lokalplanens formål	26
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	26
3.0 Områdets anvendelse	27
4.0 Udstykning	27
5.0 Veje og parkering	27
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	28
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	29
10.0 Teknisk forsyning og belysning	29
11.0 Støjforhold	29
12.0 Servitutter	30
13.0 Øvrige tilladelser	30
14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	30
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	31
15.0 Vedtagelsespåtegning	31
16.0 Offentlig bekendtgørelse	31
Kortbilag 1	32
Kortbilag 2	33
Kortbilag 3	34
Bilag 1	35

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

*I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder blandt andet lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning og planlægning.*

*Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.*

### Lokalplanens baggrund

Energinet Eltransmission A/S har ansvaret for at udbygge eltransmissionssystemet, der skal modtage strømmen fra Kattegat Havvindmøllepark.

Placeringen af Kattegat Havvindmøllepark starter ca. 15 km fra kysten syd for Grenå og strækker sig derfra ca. 15 km mod øst. Havvindmølleparken skal bidrage med minimum 1 GW strøm, som svarer til 1 million husstandes årlige elforbrug.

Havvindmøller, transformerplatforme og søkabler udgør anlægget på havet, mens anlæggene på land består af nedgravede kabler og højspændingsstationer. Strømmen fra havvindmøllerne vil blive ført i land syd for Grenå. Herefter føres strømmen til en kompensationsstation i Norddjurs Kommune, og videre i nedgravede kabler til en koblingsstation ca. 1,5 km fra eksisterende højspændingsstation ved Trige i Aarhus Kommune. Det er kompensationsstationen, som nærværende lokalplan vedrører.

En kompensationsstation sikrer den korrekte spænding og optimerer overførselsevnen på kablet mellem havvindmøllerne og højspændingsstationen ved Trige.

Energinet har anmodet Norddjurs Kommune om at udarbejde en lokalplan og et kommuneplantillæg for en kompensationsstation. Denne lokalplan omfatter alene kompensationsstationen i Norddjurs Kommune.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2,6 ha. Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 52a Homå By, Homå. Området er beliggende nord for Hoedvej mellem Ålsrode og Balle. Lokalplanområdet vejbetjenes fra syd ad Hoedvej. Hoedvej er en fordelingsvej. Lokalplanens afgrænsning og placering fremgår af oversigtskortet på side 5.

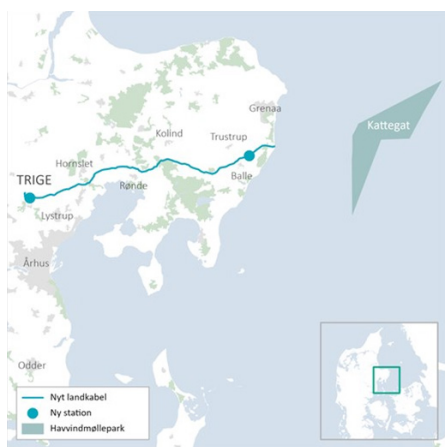
#### *Områdets zonestatus og nuværende anvendelse*

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil forblive i landzone efter lokalplanens vedtagelse.

Området består af markstykker adskilt af læhegn og anvendes i dag som landbrugsareal.

Terrænet indenfor lokalplanområdet er overvejende fladt.

Det stiger fra vest mod øst med ca. 1,5 meter. Tæt på lokalplangrænsen mod nord og vest findes to beskyttede sten- og



*Placering af landanlæg for Kattegat Havvindmøllepark. Med ilandføringspunkt syd for Grenå til kompensationsstation mellem Ålsrode og Balle og til koblingsstation nord for Trige.*





Hoedvej

Kysbjergvej

0 100 200 m



jorddiger. Syd for Hoedvej, udenfor lokalplanområdet, findes Dragbakke med 6 fredede gravhøje.

Fra planområdet (ved adgangsvejen) er der ca. 40 m i luftlinje til nærmeste beboelse. Fra stationsområdet er der ca. 270 meter i luftlinje til nærmeste beboelse.

#### *Disponering og anvendelse*

Lokalplanens formål er at sikre, at området kan anvendes til teknisk anlæg i form af en kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg, tekniske anlæg og installationer, som er nødvendige for anlæggets drift. Derudover kan området anvendes til vej- og parkering, afskærmende beplantning samt anlæg til regnvandshåndtering.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder, som vist på kortbilag 2.

- Delområde 1 til tekniske anlæg i form af kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg. Tekniske anlæg og installationer og andre anlæg, herunder veje, parkering og regnvandshåndtering. Derudover må delområdet anvendes til ubebygget areal, beplantning og beplantningsbælter.
- Delområde 2 til vejadgang til området.

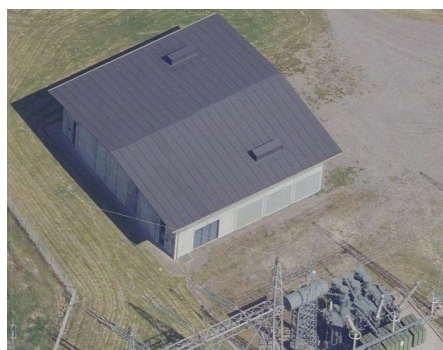
Indenfor delområde 1 kan der opføres bebyggelse til én kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg og tekniske installationer. Der må opføres en GIS-bygning på maks. 1000 m<sup>2</sup>. GIS-bygningen indeholder et kompakt koblingsanlæg og faciliteter til personale. Bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 14 meter over terræn.

Indenfor delområdet kan der også etableres tekniske anlæg såsom lynfangsmaster og kompenseringspoler. Mindre tekniske anlæg må opføres i op til 14 meter over terræn, dog må lynfangsmaster opføres i op til 30 meter over terræn. Der må maksimalt opføres 4 lynfangsmaster indenfor delområde 1.

Nedenfor ses en illustration af, hvordan en kompenseringsstation kan være indrettet.



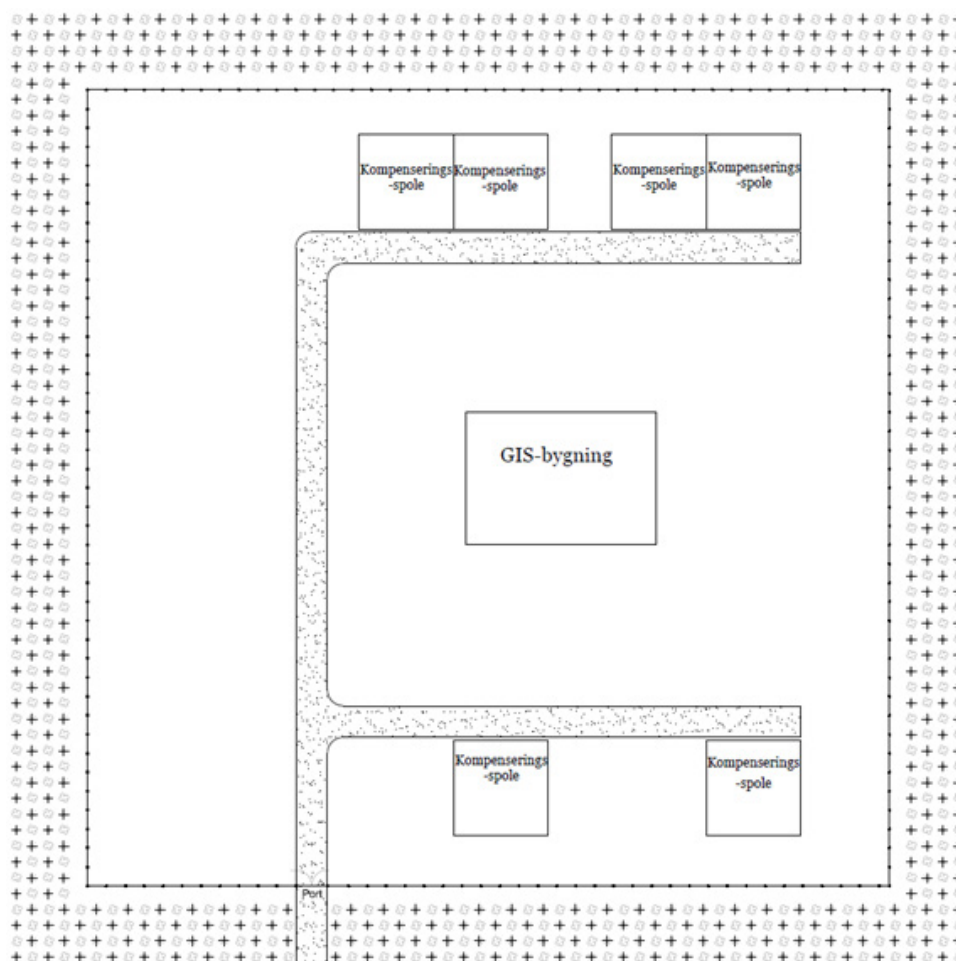
*En kompenseringsspole kompenserer for reaktiv effekt, der genereres i kabler og giver anledning til spændingsstigninger. Kompenseringsspolen er nødvendig for at kunne holde spændingen indenfor de tilladte grænser for variationer i spændingen.*



*En GIS-bygning (Gas Insulated Switchgear). GIS-anlæg består af en lukket bygning indeholdende et gasisoleret kompakt indendørs koblingsanlæg samt en kompenseringspoler.*



*En lynfangsmast er en høj gitterkonstruktion i metal, der har til formål at beskytte felter og komponenter mod lynnedslag.*



Eksempel på indretning af en kompenseringstation.

Indenfor delområde 1 må der også opføres beplantning, hegn, regnvandshåndtering samt veje. Regnvand håndteres indenfor lokalplanområdet. Afledning af regnvand sker ved inddragelse af forskellige LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand). Beplantingsbælte skal placeres i kanten af lokalplanområdet, og der er mulighed for at opsætte sikkerhedshegn.

Indenfor delområde 2 skal vejadgangen til området anlægges i en bredde af min. 6 meter.

#### Udstykning

Der må foretages udstykninger i henhold til den enhver tid gældende udstykningslov. Lokalplanområdet kan kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanområdets afgrænsning eller udstykkes i overensstemmelse med delområdegrænserne.

#### Bebyggelse

Indenfor delområde 1 må der opføres en bygning til GIS-anlægget. Lokalplanen stiller krav til tage, og der skal udføres som saddeltag med symmetrisk tagflader, med ensidig taghældning eller som flade tage.

Tage skal beklædes med tagsten (tegl eller beton), metalplader, eternit, skifer eller tagpap. Lokalplanen giver også mulighed for at tage kan udføres som grønne tage i form af sedum,

græs eller lign. Tage skal fremstå i sort eller grå nuancer. Her er grønne tage undtaget. Bestemmelsen for farven af tagfladen, er med til at sikre at bebyggelsen vil falde ind i landskabsoplevelsen, og vil dermed ikke virke dominerende.

Lokalplanen fastsætter også krav til facadeudtrykket. Facader på bebyggelsen skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre bygningsdele (maks. 25% af bygningen) kan opføres i andre materialer. Facaderne må ikke fremstå hvide, i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N. Formålet med lokalplanen er at tilpasse kompensationsstationen, således at den tilpasses landskabet, hvorfor disse farver ikke tillades.

Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes nogen form for reklamer. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opsættes enkelte skilte ifm. stationsnavn på bygning, anlæg og stationshegn. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at opsætte de nødvendige advarselsskilte på hegn omkring stationsområdet. Af hensyn til naboer og omgivelserne må skilte ikke belyses eller udføres som lysende skilte.

#### *Veje og parkering*

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hoedvej. Indenfor delområde 1 skal der anlægges interne veje for områdets drift. Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje. Parkeringen skal ske på egen grund. Der skal indrettes de for driften af anlægget nødvendige parkeringspladser indenfor delområde 1. Veje og parkeringsarealer etableres med permeable overflader, der sikrer nedsivning af regnvand.

#### *Beplantning*

Der fastlægges bestemmelser for et afskærmende beplantningsbælte i en bredde på min. 10 m omkring stationsanlægget jf. kortbilag 2. Adgangsvejen ind til stationsområdet løber igennem beplantningsbæltet. Beplantningsbæltet skal bestå af min. 4 rækker træer. Beplantningsbæltet sikrer en respektafstand til de nærmeste læhegn og diger, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller tekniske anlæg i nærhed af disse. Beplantningsbæltet skal plantes med træarter jf. bilag 1. Træarterne skal blandes tilfældigt. Lokalplanen stiller krav til, at der etableres "ammetræer" for hurtigere at opnå den afskærmende virkning. Ammetræerne skal fældes, når den vedvarende beplantning er i god vækst.

#### *Beplantning i øvrigt*

Indenfor de ubebyggede arealer kan der etableres spredt beplantning. Lokalplanen stiller krav om hvilke arter, der må plantes.

#### *Sikkerhedshegn*

Af sikkerhedsmæssige årsager skal der opsættes hegn omkring stationsanlægget. Hegnet placeres mellem stationsområdet og beplantningsbæltet. Hegnet kan udføres som et trådhegn i en højde på op til 3 meter. Hegnet vil ikke være synligt, når beplantningsbæltet er færdigvokset.

### Belysning

Der kan indenfor området etableres udendørs belysning, her under belysning af bygningsdele, veje og parkeringsarealer mv. Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, således at belysningen ikke er til gene for omgivelserne. Lyspunkthøjden må maksimalt være 3,5 meter. Der kan til stationens drift/vedligehold etableres lysmaster med et lyspunkt på maks. 6 meter. Lys til drift/vedligehold er kun trændt i nødsituationer i forhold til vedligehold og haveri.

### Landsplandirektiv

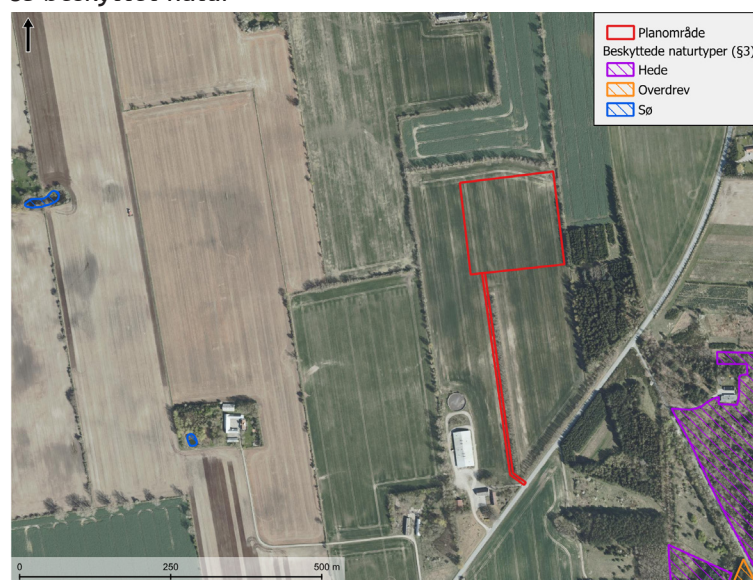
Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

### Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

### Naturbeskyttelsesloven

#### §3 beskyttet natur



Kort over nærmeste §3 beskyttet natur.

Naturbeskyttelsesloven har til formål at værne om naturen og dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder og de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Forskellige udpegede naturarealer er jf. naturbeskyttelseslovens §3 beskyttet mod tilstandsændringer. Der må ikke foretages ændringer eller indgreb i det §3 beskyttede område.

Lokalplanområdet fremstår i dag som et åbent, ekstensivt landbrugsareal med beplantingsbælte langs matrikelgrænsen.

Der findes ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet efter naturbeskyttelseslovens §3. Da der er tale om ekstensiv dyrkede markarealer, vurderes der ikke at være forekomst af særlige naturkvaliteter eller særligt beskyttede dyre- eller plantearter.

Nærmeste beskyttede naturtype udgøres af et hedeområde, og ligger ca. 300 m sydøst for lokalplanområdet. Der er også flere mindre vandhuller, som er beskyttede, ca. 500-1000 meter fra lokalplanområdet.

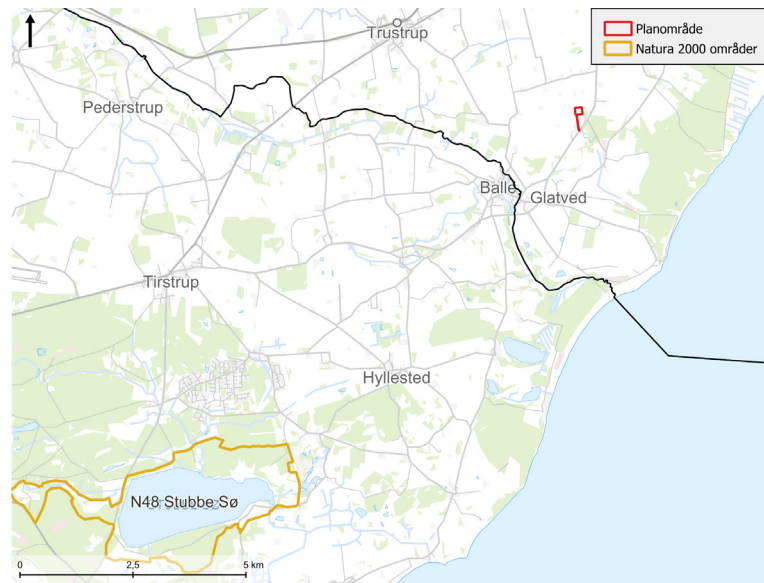


På oversigtskortet overfor er de beskyttede naturarealer vist med placering og udstrækning, der er registreret på tidspunktet for udarbejdelse af lokalplanen.

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke de forskellige typer af beskyttet natur.

For uddybning, se Miljøvurdering af planen.

### Habitatdirektivet



#### Kort over nærmeste natura 2000-områder

Habitatdirektivet handler om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

#### Natura 2000

EU's fuglebeskyttelsesdirektiv og habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 48 Stubbe Sø, der ligger ca. 10 km fra lokalplanområdet. På baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og lokalplanområdets begrænsede omfang, kan det udelukkes, at de planlagte aktiviteter, har en potentiel rækkevidde, der kan nå Natura 2000-området, herunder med støj, lys, vibrationer og emissioner.

Det vurderes, at der ikke vil være nogen påvirkning af Natura 2000-området eller andre Natura 2000-områder med støj, lys, emissioner og magnetfelter. Det kan ligeledes afvises, at der forekommer nogen anden påvirkning herunder af hydrologisk karakter. Det kan derfor udelukkes, at planerne vil medføre nogle væsentlige konsekvenser for arter og naturtyper i områ-

det. Det er således vurderingen, at der ikke er nogle arter på udpegningsgrundlaget, der er knyttet til naturtyper, som berøres af planerne, og som vil blive påvirket af lys, støj, emissioner, ligesom der ikke er naturtyper indenfor områderne, som vil kunne påvirkes. Det vurderes derfor at der ikke vil være negative påvirkninger af udpegningsgrundlaget, som truer bevaringsstatussen for disse.

#### *Bilag IV arter*

En række dyr omfattet af naturbeskyttelseslovens § 29a og habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i eller omkring lokalplanområdet.

Der er udført feltbesigtigelser af heden, vandhullerne og læhegn i området. Formålet med feltbesigtigelsen var at eftersøge bilag IV-arter og deres potentielle yngle- og rasteområder, med særlig fokus på stor vandsalamander og spidssnudet frø, samt flagermus og markfirben.

Ved besigtigelserne blev der fundet Bilag IV arter i vandhullerne som er ca. 1 km fra lokalplanområdet. Besigtigelserne viste også, at der i læhegnene rundt om lokalplanområdet er mange egnede levesteder for padder, og det vurderes derfor, at disse fungerer som rasteområder og spredningskorridorer mellem vandhullerne.

Der er træbeplantning i form af læhegn omkring lokalplanområdet. De er i generelt god tilstand og besigtigelserne viser at der også er mange meget egnede levesteder for flagermus.

Bilag IV-arterne er tilknyttet læhegnene omkring lokalplanområdet. Læhegnene påvirkes ikke af lokalplanen, og lokalplanen påvirker dermed heller ikke bilag IV arterne. Det vurderes derfor, at lokalplanene ikke medfører påvirkninger på de beskyttede arter.

For uddybning, se Miljøvurdering af planen.

#### **Museumsloven**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af gravhøje, hvor flere er fredet. 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 standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

**Sten- og jorddiger**

*Kort med beskyttede sten- og jorddiger.*

Tæt på lokalplanområdets nordlige og vestlige grænse findes 2 beskyttede sten- og jorddiger. I henhold til museumslovens § 29 a må der ikke foretages ændringer i tilstanden af sten- og jorddigerne. Lokalplanen stiller krav om et beplantningsbælte på 10 m, som sikrer en respektafstand til læhegnene og dermed også til sten- og jorddigerne.

**Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve området.

Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

**Landbrugsloven**

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt i henhold til landbrugsloven. Der må ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for området.

**Støjforhold**

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om ekstern støj fra virksomheder fastsætter vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg.

Kompenseringsstationen fungerer som en højspændingsstation efter ilandføring af kabler fra Kattegat. Stationen er i drift døgnet rundt i alle ugens dage. I forbindelse med planlægning for området, skal det sikres at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. De anvendte grænseværdier er som følger:



Tabel 1: Grænseværdier for områdetype 8.

	Mandag – Fredag kl. 07-18	Mandag – Fredag kl. 18-22	Alle dage kl. 22-07
	Lørdag kl. 07-14	Lørdag kl. 14-22	
		Søndag kl. 07-22	
Områdetype 8: Boliger i det åbne land	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

### Tabel med grænseværdier

I forbindelse med miljøvurderingen af planen er der udarbejdet en støjrapport. Støjbelastningen i støjrapporten er beregnet ud fra en fastsat referenceperiode som er:

- Den mest støjbelastede sammenhængende 8-timers periode i dagtimerne (om lørdagen henholdsvis 7 timer og 4 timer)
- Den mest støjbelastede time i aftenperioden
- Den mest støjbelastede ½-time i natperioden.

Kravene til støjbelastningen er gældende 1,5 meter over terræn i den mest støjende position ved naboerne. De udvalgte referencepositioner ses nedenfor.

Bilag D - Støjudbredelseskort  
Gældende dag, aften og nat


### Kort med støjudbredelse

Baseret på erfaring fra lignende type af tekniske anlæg, er der i støjrapporten, også taget højde for hørbare toner i nærfeltet. Støjrapporten viser, at støjbelastningen ikke overskrider grænseværdierne i de udvalgte referencepositioner. Beregningerne viser ligeledes, at støjgrænserne overholdes, selv med et eventuelt tillæg på +5 dB for hørbare toner.

Referencepunkt	Døgn- periode	Samlet niveau alle kilder $L_{Aeq}$	Støj- belastning $L_r$	Støj- grænser	Over- skridelse
	kl.	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB
<b>R1: Fuglebækvej 1</b>					
Søndag, dag	07 - 18	18,1	18	45	-
Søndag, aften	18 - 22	18,1	18	45	-
Søndag, nat	22 - 07	18,1	18	40	-
<b>R2: Fuglebækvej 3</b>					
Søndag, dag	07 - 18	20,9	21	45	-
Søndag, aften	18 - 22	20,9	21	45	-
Søndag, nat	22 - 07	20,9	21	40	-
<b>R3: Hoedvej 44</b>					
Søndag, dag	07 - 18	18,9	19	45	-
Søndag, aften	18 - 22	18,9	19	45	-
Søndag, nat	22 - 07	18,9	19	40	-
<b>R4: Hoedvej 47A</b>					
Søndag, dag	07 - 18	18,4	18	45	-
Søndag, aften	18 - 22	18,4	18	45	-
Søndag, nat	22 - 07	18,4	18	40	-
<b>R5: Hoedvej 48</b>					
Søndag, dag	07 - 18	15,1	15	45	-
Søndag, aften	18 - 22	15,1	15	45	-
Søndag, nat	22 - 07	15,1	15	40	-
<b>R6: Kyvsbjergvej 1</b>					
Søndag, dag	07 - 18	16,8	17	45	-
Søndag, aften	18 - 22	16,8	17	45	-
Søndag, nat	22 - 07	16,8	17	40	-

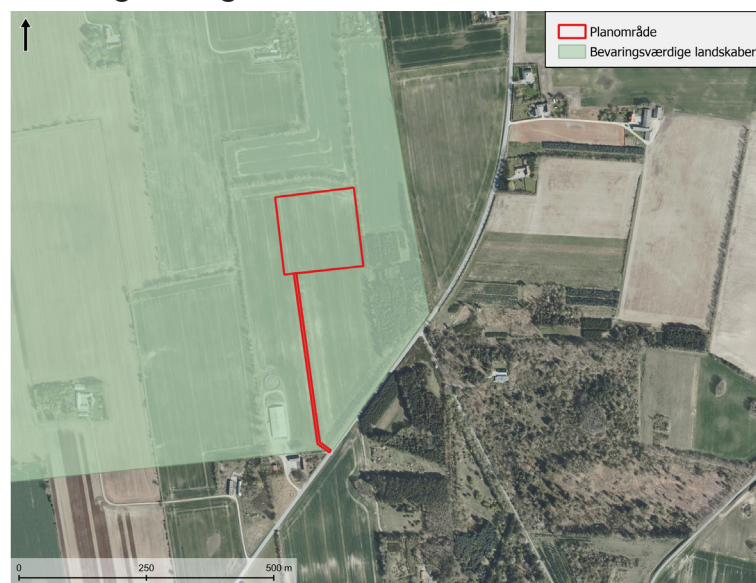
Overstående tabel indeholder ikke eventuelle tonetillæg.

### Kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune. Området ligger i landzone, og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer. For at sikre overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplan 2025 for Norddjurs Kommune, udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 2. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 6D2. Rammeområdet forbliver i landzone, og anvendelsen fastsættes til *teknisk anlæg* i form af et *forsyningsanlæg* og *regnvands- og klimaanlæg*. Anvendelsen giver mulighed for at opføre en kompenseringsstation med tilhørende tekniske anlæg og installationer.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

## Bevaringsværdige landskaber



Kort med udpegningsen for bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet er beliggende i et stort landskabskarakterområde, kaldet Ålsrode Landbrugslandskab. Ålsrode Landbrugslandskab rummer et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplan 2025. Det bevaringsværdige landskab, som skal vedligeholdes og styrkes, er kaldet Ålsrode Udskiftningslandskab.

Af Norddjurs Kommunes landskabskarakteranalyse fremgår det, at området består af morænelandskaber. Den sydlige del af Ålsrode landbrugslandskabet er fladt og plateauagtigt. Der findes ingen reelle skovarealer, men der er mindre plantninger, der har karakter af skov. Der er i hele området mange læhegn og diger, og mange af digerne er beskyttet. Strukturen, som hegnene tilfører, er karakteristisk for området. Landskabet er enkelt på baggrund af det rolige terræn og den gennemgående udnyttelse til landbrugsdrift. Tæt på lokalplanområdet er der en mindre husmandsudstyknings, hvor strukturen ikke umiddelbart er særlig tydelig. Området er præget af spredt bebyggelse med primært små gårde og husmandssteder. Der er to større gårde - Lykkesholm og Kejsergården - indenfor ca. 2 km fra lokalplanområdet. De to hovedgårde fortæller historien om landskabet, der var før udskiftningen, hvor godserne ejede al jorden, og de mindre gårde hørte under godset og var samlet i landsbyer. Landskabskarakterområdet rummer også en del gravhøje, som er fritliggende, plejet og opleves derved som iøjnefaldende elementer. Generelt er der mindre teknisk præg i området. Hoedvej er ikke præget af megen trafik. Der findes en større gruppe vindmøller mellem Homå og Sønder Homå. Desuden er der planlægning i gang for solcelleanlæg ved Kejsergården og Energiklynge Djursland.

Det Bevaringsværdige landskab, Ålsrode Udskiftningslandskab, er et karakteristisk og bevaringsværdigt ældre landbrugslandskab med velbevarede spor efter udskiftningsperioden. Særligt de mange nord-sydgående læhegn og diger tilfører området en dominerende struktur.

De oplevelsesrige elementer i området knytter sig alle til kul-

turhistorien, dog til forskellige tidsperioder. En fortsat landbrugsdrift i området er afgørende for opretholdelse af den nuværende karakter. Ligeledes er opretholdelsen af de nord-sydgående læhegn afgørende for opretholdelse af strukturen. Det bevaringsværdige landskabs nøglekarakterer er: Ingen skov, intensiv landbrugsdrift, markante læhegn og diger, der opdeler området i mindre landskabsrum.

Landskabskarakteranalysen beskriver landskabets sårbarhed og nævner bl.a. følgende:

- Vedligeholdelse af den eksisterende læhegnsstruktur er afgørende for opretholdelse af landskabskarakteren. Sårbarheden over for yderligere læhegn i området er således lille, så længe at nye læhegn underordner sig den nuværende struktur.
- Der vil, under hensyntagen til de kulturhistoriske oplevelsesrige elementer, kunne placeres både husstandssmøller og mindre master i området uden at forringe landskabskarakteren nævneværdigt.
- Større tekniske anlæg og byggeri kan forringe landskabskarakteren, der i dag primært udgøres af byggeri i lille eller mellem størrelse. Tekniske anlæg og større husdyrbrug vurderes at kunne indpasses i området, når det sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske spor og oplevelsesrige elementer.

I Norddjurs Kommunes landskabskarakteranalyse er der forslag til handlinger og initiativer indenfor området. Her nævnes bl.a. at læhegnsstrukturen i landskabet, der er karaktergivende for området, med fordel kan forstærkes ved, at der etableres flere hegn til at understøtte strukturen.

#### *Vurderingen*

Lokalplanen sikrer, at kompenseringstationen (højspændingsstationen) med tilhørende bygningsanlæg, tekniske anlæg og installationer, så vidt muligt tilpasses landskabet.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en grøn afskærmning omkring stationen i form af fire rækker træer. Den grønne afskærmning vil bidrage positivt til læhegnsstrukturen som er karaktergivende for området. Kompenseringstationen vil med beplantningsbæltet ikke synes fremmed i området i relation til det flade og plateaulignende landskab. Da der etableres beplantningsbælte rundt om hele stationsområdet, vil langt størstedelen af de lave dele af anlæggene være skjulte, når beplantningsbæltet er færdigudvokset. For hurtigt at opnå en skærmende virkning, skal der plantes en række "amme-træer", som skal fældes, når den vedvarende beplantning er i god vækst. Den grønne afskærmning vil mindske de visuelle gener forbundet med det tekniske anlæg. Lokalplanen sikrer, at kompenseringstationen med tilhørende bygningsanlæg, tekniske anlæg og installationer, så vidt muligt tilpasses landskabet. Planens bestemmelser omkring terrænregulering tager desuden hensyn til landskabspåvirkningen.

Der er vindmøller i nærområdet, og der er planlagt for flere vindmøller, som giver et teknisk præg til området. Lynfangs-



masterne vil tilføre området et teknisk præg, og vil kunne ses over lang afstand på grund af deres højde. Da masterne opføres som en let konstruktion vurderes det dog, at de ikke optager meget af horisonten. Ud fra en samlet landskabsvurdering er kompenseringstationen velplaceret i landskabsrummet.

Der er udarbejdet visualiseringer af kompenseringstation med og uden beplantning, set fra forskellige positioner i landskabet.



Oversigtskort over visualiseringspunkter





*Visualisering FS1.04 - teknisk anlæg uden beplantning*



*Visualisering FS1.04 - teknisk anlæg med beplantning*



*Visualisering FS05 - teknisk anlæg uden beplantning*



*Visualisering FS05 - teknisk anlæg med beplantning*



*Visualisering FS03a - teknisk anlæg uden beplantning*



*Visualisering FS03a - teknisk anlæg med beplantning*



*Visualisering FS03 - teknisk anlæg uden beplantning*



*Visualisering FS03 - tekniske anlæg med beplantning (Stationen er ikke synlig fra foto-standpunkt FS03)*





Visualisering FS1.05 - teknisk anlæg uden beplantning



Visualisering FS1.05 - teknisk anlæg med beplantning



Visualisering FS1.02 - teknisk anlæg uden beplantning



Visualisering FS1.02 - teknisk anlæg med beplantning



Visualisering FS1.01 - teknisk anlæg uden beplantning



Visualisering FS1.01 - teknisk anlæg med beplantning



Visualisering FS1.06 - teknisk anlæg uden beplantning



Visualisering FS1.06 - teknisk anlæg med beplantning





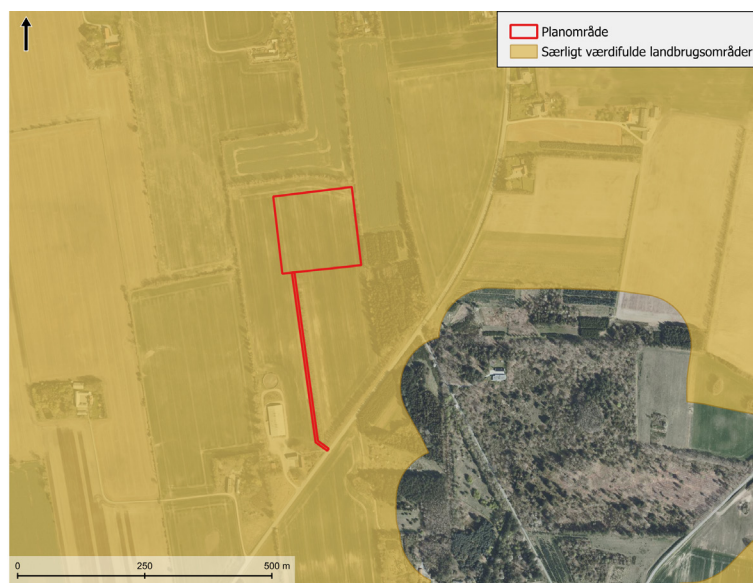
Visualisering FS01a - teknisk anlæg uden beplantning



Visualisering FS01a - teknisk anlæg med beplantning

Det vurderes, at planlægningen for en kompensationsstation (højspændingsstation) ikke vil svække de særlige værdier i landskabsudpegningen, da landskabskarakteren ikke vil blive sløret.

### Særligt værdifulde landbrugsområder



Kort med udpegningen for særligt værdifulde landbrugsområder.

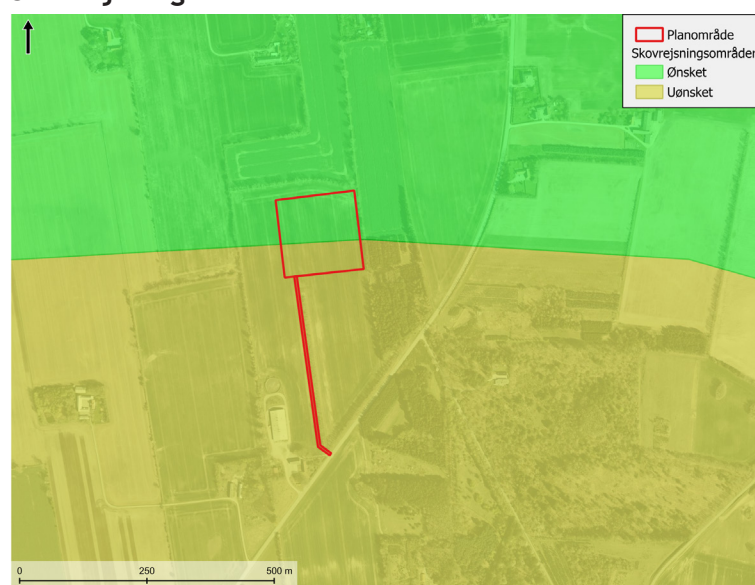
Lokalplanområdet er beliggende indenfor udpegning til særlige værdifulde landbrugsområder i kommuneplan 2025. Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at de særligt værdifulde landbrugsområder så vidt muligt skal forblive i landbrugsdrift. Områderne kan kun inddrages til ikke-jordbrugs-mæssige formål, hvis arealerne har begrænset betydning for jordbruget, eller hvis en samlet vurdering viser, at den givne anvendelse mest hensigtsmæssigt kan placeres i et jordbrugsområde. Af retningslinjerne fremgår det ligeledes, at der ved udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse af arealer og bygninger skal tages særligt hensyn til de jordbrugsmæssige interesser. Mængden af småbiotoper af værdi for det vilde dyre- og planteliv bør opretholdes og nye etableres, hvor det kan ske uden væsentlig gene for jordbrugsdriften. Priorite-



ringen af jordbrugsinteresser udelukker ikke varetagelsen af miljømæssige hensyn.

Størstedelen af Norddjurs Kommune er i kommuneplanen udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde. Lokalplanen udlægger et areal til teknisk anlæg, som sikrer den overordnede energiforsyning på landsplan. Lokalplanområdet udgør kun en begrænset del af den samlede udpegning, og på den baggrund vurderes udtagning af det pågældende landbrugsareal ikke at have en væsentlig påvirkning af landbrugserhvervet. Som følge heraf vurderes lokalplanen ikke at stride imod kommuneplanens retningslinjer.

### Skovrejsningsområder



*Kort med udpegningen skovrejsningsområder.*

Lokalplanområdet er beliggende indenfor både udpegning til ønsket og uønsket skovrejsningsområde. Det fremgår af kommuneplanens retningslinje, at skovrejsningsområderne er udpeget, hvor grundvandsressourcen skal beskyttes, hvor bynære friluftsinteresser kan styrkes, eller hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed i landskabet.

#### *Ønsket skovrejsning*

I dag er ca. 14.000 ha af Norddjurs Kommunes areal dækket af skov. I kommuneplanen er der udpeget ca. 14.000 ha skovrejsningsområder. Ved fuld tilplantning af disse områder vil Norddjurs Kommune være dækket af ca. 40% skov.

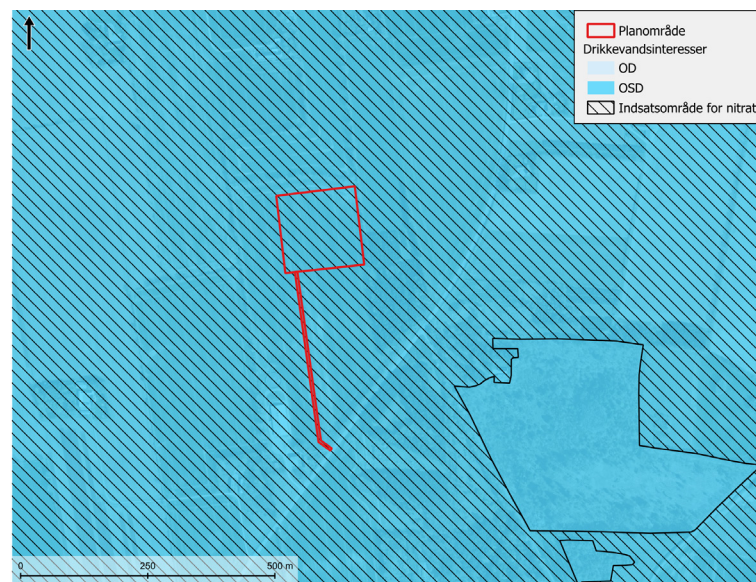
Statens mål er, at ca. 20-25% af landets areal dækkes af skov. Med lokalplanen reduceres det pågældende skovrejsningsområde med ca. 1,4 ha, hvilket vurderes at være et begrænset omfang. På den baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen.

#### *Uønsket skovrejsning*

Lokalplanen stiller krav til et beplantingsbælte omkring statio-

nen, men der sker hverken skovrejsning eller skovrydning som følge af planen. Derved vurderes det, at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

### Grundvand og drikkevand



*Kort med drikkevandsinteresser.*

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde.

Det fremgår af kommuneplanens retningslinjer, at områder med OSD og udpegede indvindingsoplande til almene vandværker uden for OSD skal friholdes for udlægning af nye arealer til erhvervsformål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

Af "Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse" (nr. 1697 af 21/12/2016) fremgår det, at kommunen skal friholde OSD og BNBO for virksomhedstyper og anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Med lokalplanen ændres arealanvendelsen fra landbrugsformål til teknisk formål i form af en kompenseringsstation. Lokalplanen giver også mulighed for anlæg til regnvandshåndtering.

Under alle olieholdige komponenter etableres opsamlingskar, som kan rumme det fulde volumen af olie. Opsamlingskar etableres med olieudskillere, så der ikke kan løbe olie videre i regnvandssystemet i tilfælde af udslip. Ved udslip vil olien blive opsamlet i kar, som tømmes manuelt. Eventuelt overfladevand, som er i berøring med olie, kemikalier e.l. fra anlæggene, opbevares og opsamles forsvarligt, og renses inden det nedsives.

En kompenseringsstation er ikke på listen over grundvandstruende virksomheder jf. bilag 1 i Vejledning om krav til kom-

muneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

En kompensationsstation vurderes derfor ikke at udføre en forureningsrisiko for drikkevandsinteresserne og det vurderes derfor også at være overensstemmelse med retningslinjen.

### **Højspændingsanlæg**

Norrdjurs Kommuneplan 2025 indeholder retningslinjer om højspændingsareal. Det fremgår, at tekniske strækingsanlæg skal placeres sådan, at rådighedsindskrænkninger i omgivelserne og påvirkningerne i øvrigt af det omgivende miljø begrænses mest muligt. Det beskrives ligeledes, at høje elektrisk ledende objekter, herunder højspændingsanlæg nær Eltransmissions jordkabelanlæg, ikke bør placeres nærmere end 50 m fra respektafstanden til jordkabler, uden foranstaltninger for beskyttelse mod spændingsstigning i jorden.

I den videre planlægning med realiseringen af lokalplanen tages der hensyn til ovenstående.

### **Lokalplanforhold**

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand*

Området er ikke kloakeret. Sanitært spildevand fra personalefaciliteter ledes til septiktank.

#### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Ålsrode Vandværk.

#### *Varme*

Lokalplanområdet ligger jf. varmeplanen for Norrdjurs Kommune udenfor varmforsyningsområde. Bygningsopvarmning skal ske som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende varmeplan for Norrdjurs Kommune.

### **Klimatilpasning og regnvand**

I forbindelse med klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand, vandløb, havvand og regnvand. Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanen ligger ikke i et område der, i henhold til Norrdjurs Kommuneplan 2025, er udpeget som et risikoområde.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan for håndtering af hverdags- og ekstremregn. Vandet i planområdet håndteres ved at der tages udgangspunkt i følgende:

- Etablering af et nedsivningsareal som kan tilbageholde overfladevand indenfor planområdet på til en 5 års hændelse.
- Sikring af et fremtidigt lavningsvolumen indenfor lokalplanafgrænsningen, der er tilsvarende lavningsvolumener ved en 100-årshændelse i statussituationen.
- At strømningsveje ind og ud af området ikke brydes samt at konsekvenserne af den planlagte terrænregulering ikke får negativ betydning for tilstødende områder
- At der er tilstrækkelig afstand til grundvandsspejlet der hvor der foretages nedsivning.

Princippet for vandhåndteringen fremgår af kortbilag 3. *Stationsarealet på kortbilag 3, ligger til grund for vandhåndteringsplanen.*

### Servitutter

Ejere og bygherrer bør sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, forinden jordarbejder påbegyndes. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen gennemført en servitutredego-relse, som omfatter matr.nr. 52a Homå By, Homå. Lokalplanområdet er omfattet af 6 servitutter. Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner kan aflyse eller fortrænge privatretlige tilstandsservitutter, hvis de er uforenelige med lokalplanens formål eller indhold. Der er ingen privatretlige tilstandsservitutter, der aflyses eller fortrænges af denne lokalplan.

Indenfor planområdet er der en servitut om kabelgrav (Løbe-nummer 26.03.1979\_4814-66), som der skal tages højde for i forbindelse med byggemodningen af området.

### Miljøvurdering

Ifølge miljøvurderingsloven (LBK nr. 4 af 3. januar 2023 om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)), skal der foretages en miljøvurdering af lokalplanen, hvis det vurderes, at lokalplanen kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Miljøvurderingens formål er at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og at bidrage til integrationen af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplanen, med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Planen fastlægger rammer for fremtidige anlægsstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 2 punkt 3c) Energiindustrien: Transport af elektricitet gennem luftledninger, jordkabler dimensioneret til spændinger over 100 kv, samt tilhørende stationsanlæg, dog undtaget elkabler på søterrito-riet (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1.)

Norddjurs Kommune har besluttet, at der skal gennemføres en miljøvurdering af lokalplan og kommuneplantillæg iht. miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II. Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Følgende miljøemner er belyst i miljørapporten:

- Støj og vibrationer
- Magnetfelt
- Luftforurening, støv, lugtgener og lys
- Trafik og transport
- § 3 natur
- Beskyttede arter - Bilag IV
- Skovrejsning
- Grundvand
- Overfladevand
- Klima
- Landskab
- Kumulative forhold

### **Miljøkonsekvensvurdering**

Der skal gennemføres en miljøvurdering af det konkrete projekt for Landanlæg til Kattegat Havvindmøllepark i form af udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport med henblik på at opnå en § 25-tilladelse efter miljøvurderingsloven.

Det er SGAV, der er myndighed for landanlægget.

SGAV kan først meddele en § 25-tilladelse til projektet, når lokalplanen og kommuneplantillægget er godkendt.

### **Norddjurs Kommunes kompetenceplan**

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Lokalplanens bestemmelser er den juridiske del af lokalplanen, der blandt andet fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Lov om planlægning.*

*Bestemmelserne er juridisk bindende overfor områdets ejere og brugere. Der må derfor ikke etableres forhold, der er i strid med lokalplanen.*

*Der kan i nogle tilfælde meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med de grundlæggende principper i lokalplanen.*

*Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.*

## LOKALPLAN NR. 130-707 KOMPENSERINGS-STATION MELLEM ÅLSRODE OG BALLE

Områdets størrelse er ca. 2,6 ha.

### 1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at udlægge områdets anvendelse til teknisk anlæg i form af en kompensationsstation med tilhørende bygningsanlæg, tekniske anlæg og installationer.
  - 1.2 at fastsætte bestemmelser om facadeudtryk og beplantning til afskærmning af anlægget for at mindske de landskabelige påvirkninger.
  - 1.3 at fastsætte de bonusbestemmelser, som er nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres uden separate landzonetilladelser.
  - 1.4 at sikre vejadgang til lokalplanområdet fra Hoedvej.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 52a Homå By, Homå.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

#### *Bonusvirkning*

- 2.3 Lokalplanen er en landzonelokalplan med bonusvirkning jf. planloven §15, stk. 4, og erstatter dermed de nødvendige landzonetilladelser efter planloven §35, stk. 1 i forhold til ændret anvendelse, udstykning, bebyggelsens omfang, placering og udseende, ubebyggede arealer, veje og stier, som er nødvendige for lokalplanens virke-

#### **Note til § 2.3**

*Lokalplanen giver bonusvirkning, og det betyder, at hvis der gives en dispensation fra lokalplanen, så forudsætter det en landzonetilladelse.*



liggørelse.

- 2.4 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Områdets generelle anvendelse er tekniske anlæg.

Indenfor området må der være følgende specifikke anvendelse: Kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg, tekniske installationer, beplantning, vej anlæg og anlæg til regnvandshåndtering.

#### *Delområde 1*

- 3.2 Delområde 1, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til tekniske anlæg i form af kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg, tekniske anlæg og installationer samt andre anlæg, herunder veje, parkering og regnvandshåndtering der er nødvendige for anlæggets drift. Derudover må delområdet anvendes til ubebygget areal, beplantning og beplantningsbælter.

#### *Delområde 2*

- 3.3 Delområde 2, som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til vejadgang til området.

### 4.0 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanområdets afgrænsning, eller udstykkes i overensstemmelse med delområdegrensene, som vist på kortbilag 2.

### 5.0 Veje og parkering

#### *Veje*

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hoedvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejtilslutningen til området anlægges i en bredde af min. 6 meter.
- 5.3 Ved vejtilslutninger skal der sikres nødvendige oversigtsarealer iht. gældende vejregler
- 5.4 Indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2, skal der anlægges interne veje for områdets drift.
- 5.5 Der skal etableres vendepladser for enden af alle blinde veje.

#### **Note til § 5.6**

*En permeabel belægning er en type belægning, hvor vand kan trænge igennem og sive videre ned i jorden.*

- 5.6 Interne veje og vendepladser skal anlægges med permeabel belægning.

#### *Parkering*

- 5.7 Al nødvendig parkering for stationens drift skal ske på egen grund. Der skal indenfor delområde 1 indrettes de

for driften af anlægget nødvendige parkeringspladser.

## **6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2, må der opføres én kompenseringsstation med tilhørende bygningsanlæg og tekniske installationer.
- 6.2 Indenfor byggefeltet i delområde 1, som vist på kortbilag 2, må der opføres en GIS-Bygning (Gas Insulated Switchgear) på maksimalt 1000 m<sup>2</sup>. Fritstående tekniske anlæg medregnes ikke i det bebyggede areal. Bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 14 meter over terræn.
- 6.3 Indenfor delområde 1 må der i tilknytning til kompenseringsstationen opføres lynfangsmaster. Der må maksimalt opføres 4 master. Lynfangsmasterne må opføres i op til 30 meter over terræn.
- 6.4 Mindre tekniske anlæg må opføres i op til 14 meter over terræn.

## **7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Tage skal udføres med symmetriske tagflader enten som saddeltage, med ensidig taghældning eller som flade tage.
- 7.2 Tage skal beklædes med tagsten (tegl eller beton), metalplader, eternit, skifer eller tagpap. Tage kan også udføres som et grønt tag i form af sedum, græs eller lign. Tage skal fremstå i sort eller grå nuancer. Grønne tage er undtaget heraf.
- 7.3 Facader på bebyggelsen skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret. Mindre bygningsdele (maks. 25% af bygningen) kan opføres i andre materialer. Facader må ikke fremstå hvide, i hvide nuancer eller i grå nuancer lysere end S-2000-N og ikke lysere end S-2000-N.
- 7.4 Udvendige bygningssider, herunder døre og vinduesrammer, skal fremstå i farven sort eller grå og ikke lysere end S-2000-N.
- 7.5 Til facade- og tagbeklædning, må der ikke benyttes reflekterende materialer med et glanstal på mere end 10.
- 7.6 Tekniske installationer på bygninger, som udsugning fra ventilation, køleanlæg, varmepumper o.lign., skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen eller placeres således, at de ikke er synlige fra offentlig vej.
- 7.7 Der må ikke opsættes nogen form for reklamering indenfor lokalplanområdet, hverken på bygninger, anlæg, som fritstående skilte eller i form af flagstænger eller lignende. Der kan dog opsættes stationsnavn på byg-



ning, anlæg og på stationshegn på maks. 0,5 m<sup>2</sup>. Endvidere kan der opsættes nødvendige advarselsskilte på stationshegn omkring anlæggene.

- 7.8 Skiltene må ikke belyses eller udføres som digitale, bevægelige eller belyste skilte.

## 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

### **Note til § 8.1**

*Beplantningsbæltet skal have en bredde på min. 10 meter. Dette sikrer en respektafstand til eksisterende læhegn og de beskyttede diger som er beliggende tæt på lokalplanområdet. Så bebyggelse og tekniske anlæg holdes i den rette afstand fra disse.*

*Digerne som er beliggende tæt på lokalplanområdet er beskyttet jf. museumslovens §29a. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lign.*

- 8.1 Der skal etableres et beplantningsbælte indenfor delområde 1, som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal have en bredde på min. 10 meter. Beplantningsbæltet skal etableres med min. 4 rækker træer. Træarter, som må plantes, fremgår af bilag 1. Der skal varieres i træarterne. Beplantningen skal udskiftes, når den forgår som følge af sygdom, alder, beskadigelse el. lign. For hurtigt at opnå en skærmende virkning, skal der plantes en række "ammetræer", f.eks birk eller el, som fældes, når den vedvarende beplantning er i god vækst.
- 8.2 Ubebyggede arealer skal fremstå grønne (i form af græs eller engblanding) eller med permeable belægninger. Beplantning indenfor ubebyggede arealer skal etableres efter plantelisten i bilag 1.
- 8.3 Indenfor delområde 1 må der etableres trådhegn med en højde på op til 3 meter. Trådhegnet skal placeres på indvendig side af det afskærmende beplantningsbælte, så det ikke ses fra omgivelserne. Hegnet skal placeres som i princippet vist på kortbilag 2.
- 8.4 Terrænregulering indenfor lokalplanområdet skal ske efter princippet, som er vist på kortbilag 3.
- 8.5 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

## 10.0 Teknisk forsyning og belysning

- 10.1 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 10.2 Indenfor delområde 1 skal der etableres anlæg til håndtering af regnvand efter principperne på kortbilag 3.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Ålsrode Vandværk.
- 10.4 Der kan indenfor området etableres udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, veje og parkeringsarealer mv. Udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, således at belysningen ikke er til gene for omgivelserne. Lyspunkthøjden må maksimalt være 3,5 meter. Der kan til stationens drift/vedligehold etableres lysmaster med et lyspunkt på maks. 6 meter.

## 11.0 Støjforhold

### **Note til § 10.2**

*Stationsarealet på kortbilag 3, ligger til grund for vandhåndteringsplanen.*

- 11.1 Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, i og uden for området.

### 12.0 Servitutter

- 12.1 Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

### 13.0 Øvrige tilladelser

- 13.1 Der er landbrugspligt indenfor lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens godkendelse af udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugs-ejendom.
- 13.2 Lokalplanområdet er ikke kloakeret. Sanitært spildevand vil derfor skulle opsamles. Ved etablering af anlæg til opsamling af sanitært spildevand skal Norddjurs Kommune ansøges om tilladelse.
- 13.3 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune. Der skal udføres foranstaltninger til skybrudssikring og håndtering af regnvand. Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune. Det skal sikres, at overfladevand fra området ikke ledes over på nabogrunde. Der skal gøres rede for, hvordan området skybrudssikres, så der ikke risikerer at opstå gener i forbindelse med afledningen af vand, hverken indenfor lokalplanområdet eller i tilstødende områder i tilfælde af store nedbørsmængder.
- 13.4 Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslen, sikkerhed og afvikling, jf. færdselslovens §100. Norddjurs Kommune skal godkende nye overkørsler, nye veje og stier m.m. jf. vejloven. Tilladelser til overkørsler til ejendommen vil blive givet i forbindelse med byggetilladelsen.

### 14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, vejadgang er anlagt i overensstemmelse med pkt. 5.1-5.3
- 14.2 Regnvandsanlæg er etableret i overensstemmelse med pkt. 10.2

- 14.3 Lokalplanens ubebyggede arealer er etableret og beplantet i overensstemmelse med pkt. 8.1-8.3

### 15.0 Lokalplanens retsvirkninger

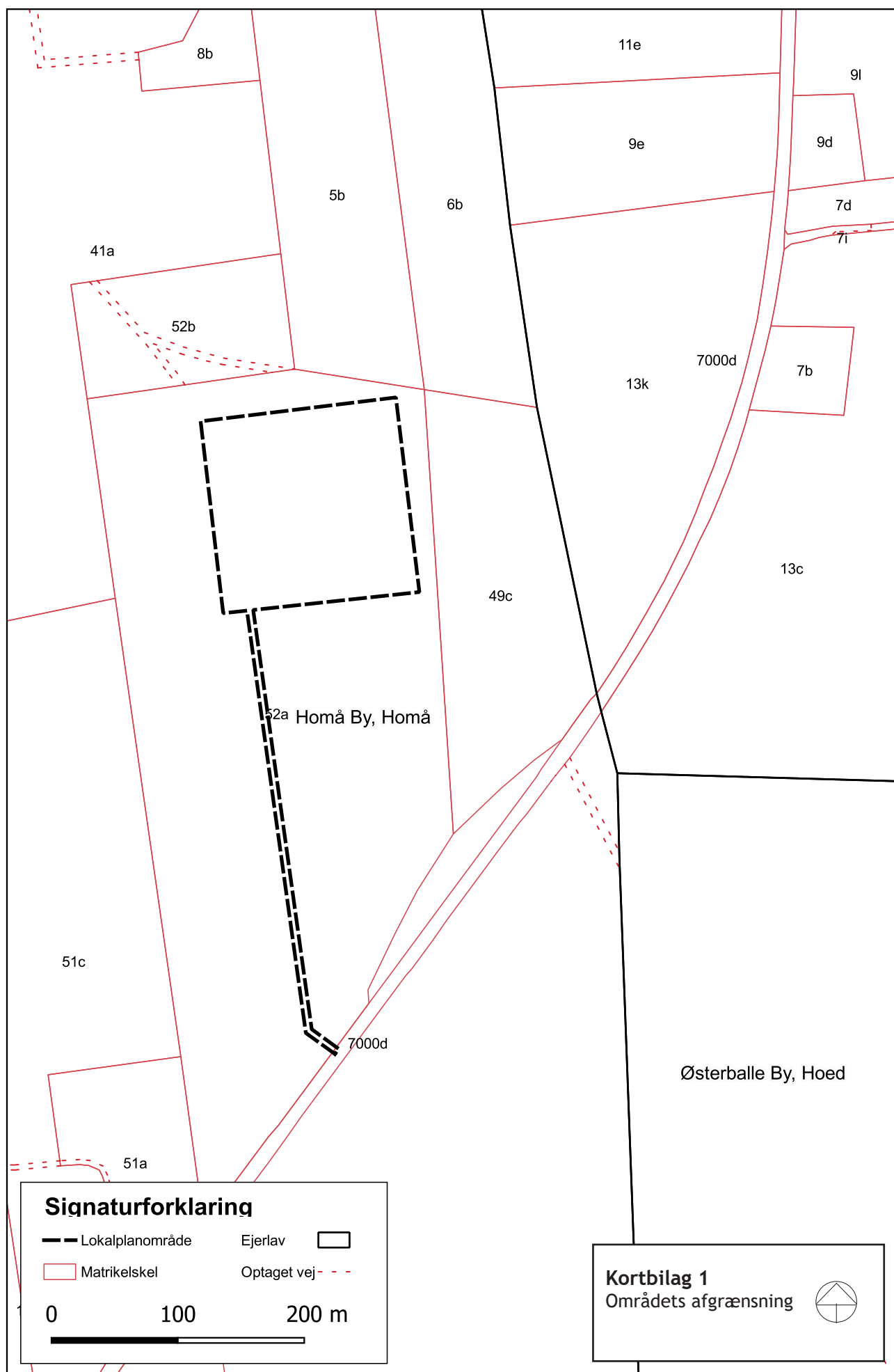
- 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.  
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 15.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.  
Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

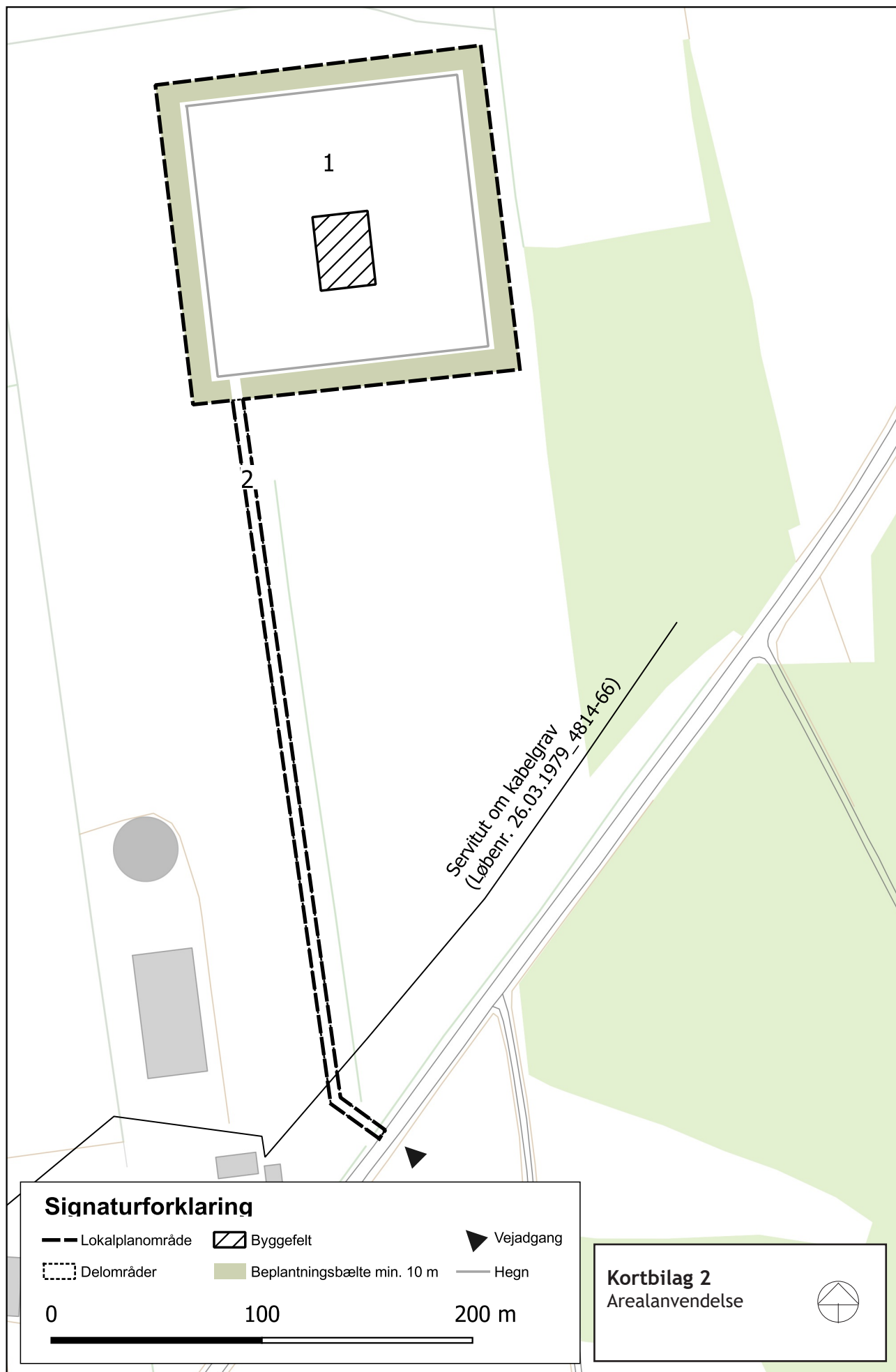
### 16.0 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til lokalplan 130-707 kompensationsstation mellem Ålsrode og Balle er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. måned xxxx
- 16.2 Lokalplan 130-707 kompensationsstation mellem Ålsrode og Balle er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2025.

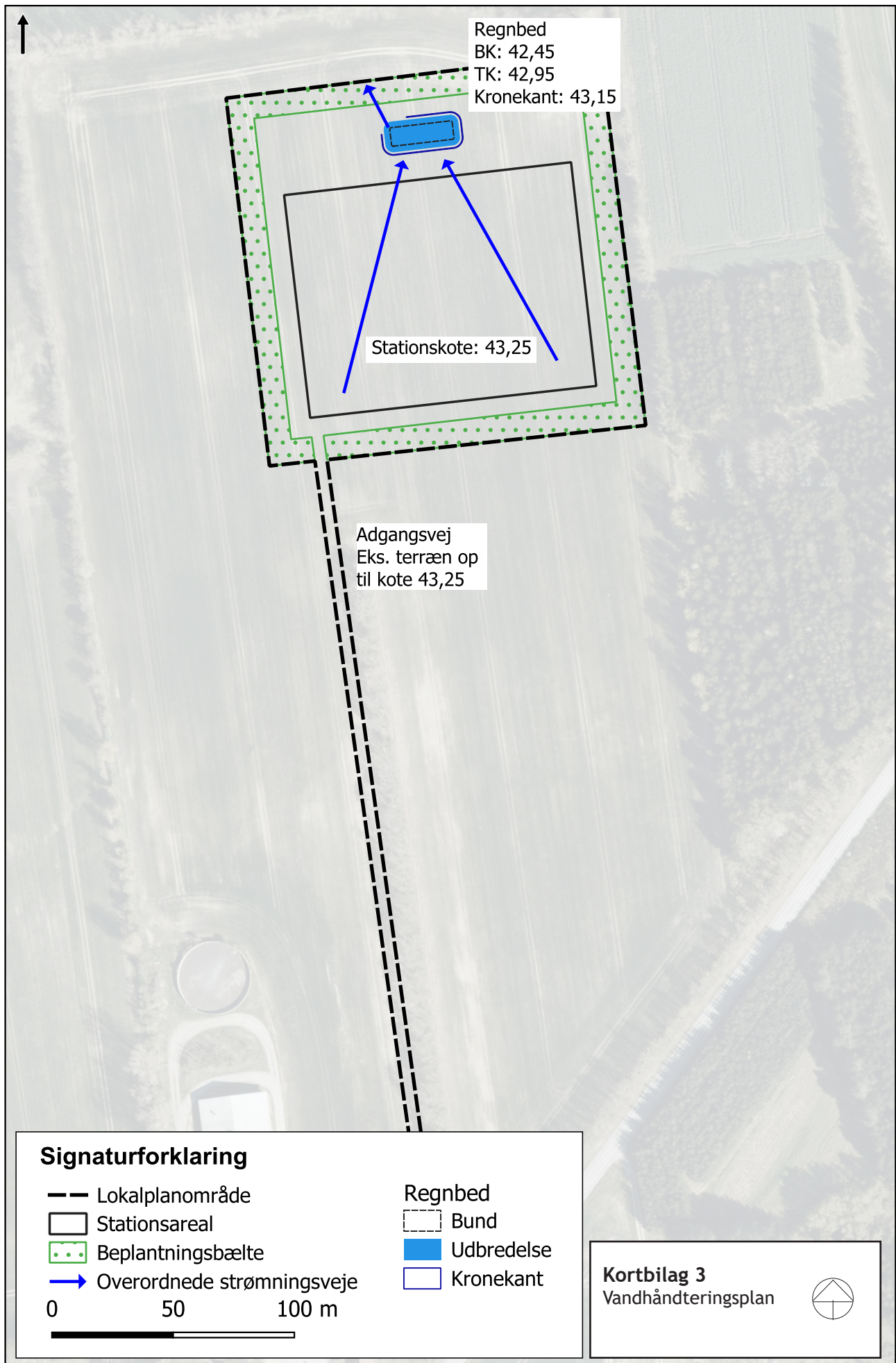
### 17.0 Offentlig bekendtgørelse

- 17.1 Lokalplan 130-707 kompensationsstation mellem Ålsrode og Balle er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2025.









## BILAG 1

Træarter som må plantes indenfor lokalplanområdet:

Eg - <i>Quercus</i>
Skovfyr ( <i>Pinus Sylvestris</i> )
Benved - <i>Euonymus europaeus</i>
Dunet gedeblad - <i>Lonicera xylosteum</i>
Grønel - <i>Alnus viridis</i>
Hassel - <i>Coryllus avellana</i>
Almindelig hyld - <i>Sambucus nigra</i>
Druehyld - <i>Sambucus racemosa</i>
Rød kornel - <i>Cornus sanguinea</i>
Kvalkved - <i>Viburnum opulus</i>
Fjelddribs - <i>Ribes alpinum</i>
Snebær - <i>Symphoricarpos rivularis</i>
Syren - <i>Syringa vulgaris</i>
Slåen - <i>Prunus spinosa</i>
Spiræa - <i>Spiraea</i>
Tørst - <i>Rhamnus frangula</i>
Sargents æble - <i>Malus sargentii</i>

