

# Norddjurs Kommune

## LOKALPLAN NR. 137-707

Centerområde til detailhandel ved Hesselvang sydvest for Grenå

---



## Hvad er en lokalplan?

Med en lokalplan fastlægges rammerne for udvikling af et lokalområde. Det skal sikre, at ejere i området ved, hvordan deres ejendomme kan udnyttes, naboer og omgivelser ved, hvad der kan forventes inden for området og interessenter kan se hvilke hensyn, der er taget til natur, klima, trafik, bymiljø, landskab, miljøpåvirkninger mv.

Lokalplaner er kun gældende for de fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til, at de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen giver mulighed for skal etableres, men når det sker, skal det foregå efter lokalplanens bestemmelser.

Det er planloven som fastlægger, hvad en lokalplan kan regulere og hvilke forhold der skal redegøres for. Planloven fastlægger også, hvordan borgerne skal høres, før lokalplanen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri har kommunen i følge planloven pligt til at lave en lokalplan. Når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, har kommunen også pligt til at lade lokalplaner udarbejde. Når der skal overføres arealer fra landzone til byzone skal det også ske med en lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at lade en lokalplan udarbejde, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Et forslag til lokalplan skal fremlægges i offentlig høring. Borgerne skal her have mulighed for at sætte sig ind i forslaget og få lejlighed til at komme med kommentarer og forslag til ændringer af planlægningen. Hermed kan kommunalbestyrelsen blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og bruges fremtidige anvendelse af området.

Forslag til Lokalplan 137-707 Centerområde til detailhandel ved Hesselvang har været i høring fra 18. november til 16. december 2025.

## Læsevejledning

Lokalplanen består af:

- **Redegørelsen**, som beskriver, hvorfor lokalplanen er udarbejdet og grundlaget for planens reguleringer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes fremover og er juridisk bindende for områdets fremtidige udvikling.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridiske bindende for områdets udnyttelse.



# Indhold

## Redegørelse

Lokalplanens beliggenhed.....	6
Lokalplanens baggrund.....	6
Lokalplanens formål.....	7
Lokalplanområdets eksisterende forhold.....	7
Lokalplanområdets fremtidige forhold.....	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	10
Norddjurs Kommuneplan 2025.....	11
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.....	12
Kulturarv.....	12
Naturbeskyttelse.....	12
Kystnærhedszone.....	13
Teknisk forsyning.....	14
Miljøforhold.....	14
Miljøvurdering.....	15
Servitutter.....	15
Tilladelser efter anden lovgivning.....	16
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	17

## Lokalplanbestemmelser

§1 Lokalplanens formål.....	19
§2 Område og zonestatus.....	19
§3 Områdets anvendelse.....	19
§4 Udstykning.....	20
§5 Vej, sti og parkeringsarealer.....	20
§6 Tekniske anlæg.....	20
§7 Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden.....	21
§9 Ubebyggede arealer.....	22
§10 Terrænregulering.....	23
§11 Miljøforhold.....	23
§12 Forudsætninger for ibrugtagning.....	23
§13 Grundejerforening.....	23
§14 Bonusvirkning.....	24
§15 Servitutter.....	24
§16 Ophævelse af lokalplan.....	24
§17 Lokalplanens retsvirkninger.....	24
Kortbilag 1 - Område og matrikelkort.....	26
Kortbilag 2 - Anvendelse.....	27
Kortbilag 3 - Beplantningsplan.....	28
Bilag A - Jordfarveskalaen.....	29

# Redegørelse

*I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen, og der redegøres for lokalplanens hovedindhold med forklaring af lokalplanens reguleringer. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der er forudsætninger for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse under lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.*

*Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende, men vil lægges til grund, hvis der er tvivl om fortolkning af lokalplanens bestemmelser – af klagenævn og domstole.*

## Lokalplanens beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Grenaa, i den sydøstlige del af kommunen. På nedenstående kort ses områdets placering i Norddjurs Kommune.

## Lokalplanens baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om at give mulighed for at placere en større detailhandelsbutik syd for Grenaa.



Kort der viser lokalplanområdet beliggenhed i Norddjurs Kommune. Kort fra Arealinfo.

Området er allerede omfattet af en eksisterende lokalplan for blandt andet detailhandel, men planens fastlæggelse af bl.a. vejføring gør det ikke muligt at opføre den ønskede butik inden for den eksisterende lokalplans rammer. Der er derfor behov for at lave en ny lokalplan, som dækker det område, der er tiltænkt den nye butik.

Den nye lokalplan skal sikre, at der i området er mulighed for at placere en større butik, bl.a. ved at tilpasse terrænreguleringsmulighederne, vejforløb og parkeringsbestemmelserne.

Lokalplanen sikrer med sine bestemmelser om anvendelse, vejudformning, bebyggelse, disponering og grønne arealer, at der skabes en helhed på tværs af de to lokalplangrænser.



## Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at området kan anvendes til centerområde i form af detailhandel. Lokalplanen skal sikre, at området indrettes trafiksikkert med den nødvendige parkerings- og manøvreareal til både kunder, personale og vareindlevering.

Lokalplanen skal sikre, at der udlægges et grønt areal langs Århusvej, som friholdes for byggeri, så der skabes en sammenhæng med den grønne indretning i det tilstødende erhvervsområde.

## Lokalplanområdets eksisterende forhold

### Områdets størrelse og afgrænsning

Lokalplanområdet, der ligger mellem Grenaabanen og Århusvej på vejen Hesselvang, omfatter matrikelnummer 1rg, 1rh og en del af matrikelnummer vejlitra 7000l i Hessel Hgd., Ålsø. Området har en størrelse på cirka 4 ha. Se luftfoto med lokalplanområdet nedenfor.

Området afgrænses mod vest af Grenaabanen og mod øst af Århusvej. Syd for ligger et delvist realiseret detailhandels- og erhvervsområde, som lokalplanområdet ind til nu har været en del af. Mod nord grænser området op til fredskov.

### Områdets nuværende anvendelse

Området er udlagt til erhverv. Området er i dag ubebygget med undtagelse af en vejføring, som skulle have dannet central vejadgang for kommende erhverv i området.

### Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### Trafikale forhold

Vejadgangen til området sker via det erhvervsområde, som ligger syd for. Vejen løber ind i lokalplanområdet og vender i en stor cirkelfor-



Luftfoto med lokalplanafgrænsningen (rød prik signatur)

met vendeplads inde i lokalplanområdet.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bebyggelse og anlæg i området.

### Landskab og natur

Lokalplanområdets terræn er relativt fladt og falder fra syd mod nord. Området står i dag som græs, med spredt beplantning. Langs Århusvej er der et bælte af beplantning med enkeltstående træer og trægrupper, der bryder udsigten fra Århusvej og ind i området. Mod nord er området afgrænset af et beplantningsbælte.

### Bevaringsværdier

Der er ingen registrerede bevaringsværdige eller fredede bygninger eller natur i området.

### Kollektiv trafik

Fra Århusvej er der let adgang til offentlig transport i form af bus fra stoppestedet Højbjergvej til Grenaa, Rønne og Ebeltoft samt letbane-stopet Hessel, hvor der er forbindelse til Aarhus.

### Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den sydøstligste del af Grenå i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde med detailhandel. Lokalplanområdet har ind til nu været omfattet af samme lokalplan som området syd for og vejadgangen til området sker via dette område. Lokalplanområdet og det sydlige område fremstår derfor som et samlet område til erhverv og detailhandel.

## Lokalplanområdets fremtidige forhold

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til centerområde i form af detailhandel, liberale erhverv, service erhverv, restauranter og indendørs sports- og idrætsanlæg. I anvendelsesbestemmelsen er udspecificeret hvilke typer erhverv og detailhandel, så det sikres, at aktiviteterne i området kan spille sammen uden at skabe miljøkonflikter i eller uden for området.

Der gives ikke mulighed for boliger eller institutioner, der er en mere støjfølsom anvendelse.

Lokalplanområdet er en del af et aflastningsområde for større butikker og erhverv, som ikke kan indpasses i det nordlige erhvervsområde i Grenaa eller i sammenhæng med aktiviteterne ved Grenå Havn.

Området er placeret ved indfaldsvejen til Grenaa fra syd, og er derfor et oplagt område til placering af butikker og andet erhverv, der ønsker en synlig placering for kørende til og fra Grenaa.

### Disponering

Lokalplanområdet disponeres med vejadgang fra sydvest ind i området, hvor vejen ender i en stor cirkelformet vendeplads. Fra vendepladsen kan der etableres adgang til ny bebyggelse i området.



Langs lokalplangrænsen mod Århusvej og grænsen mod nord og syd udlægges et grønt friareal til beplantning. Arealet skal sikre en ensartethed med erhvervsområdet syd for, så de beplantede arealer fastholdes gennem hele det samlede område.

### Vej og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hesselvang, som er en sidevej til Århusvej.

Århusvej er en statsvej, hvor Vejdirektoratet er myndighed. Vejdirektoratet vurderer efter besigtigelse, at trafikafviklingen på Århusvej grundlæggende er tilfredsstillende.

Lokalplanen vurderes ikke i sine anvendelsesmuligheder mv. at skabe baggrund for et større trafikalt pres end den eksisterende lokalplans muligheder.

For at fremtidssikre trafikafviklingen i det samlede erhvervsområde Hesselvang samt en eventuel yderligere udvikling af området mod sydvest er der foretaget en indledende trafikanalyse på et overordnet niveau for at belyse de trafikale konsekvenser heraf.

I den eksisterende lokalplan skærer stamvejen Hesselvang gennem lokalplanområdet og opdeler det i to, så der kunne etableres erhverv på hver side af vejen. For at sikre plads til en større butik og de nødvendige parkerings-, vareindleverings og manøvrearealer, der knytter sig til den, omlægges vejen, så den bliver kortere, og der skabes et større samlet areal til etablering af fx butik.

Lokalplanen sikrer, at Hesselvang fortsat fremstår ens på tværs af de to lokalplanområdet, og skaber en tydelig trafikalt sammenhæng ved at stille krav om minimumsbredde, vendeplads, belysning og bygge-linjer.

Der fastsættes bestemmelser om et minimum antal af parkeringspladser. Antallet af parkeringspladser varierer ud fra antallet af kvadratmeter bebyggelse og anvendelsen af bebyggelsen, da det vurderes, at der vil være et større parkeringsbehov ved fx butiksareal, hvor der er behov for både personale og kundeparkering i forhold til fx lager eller værkstedsareal. Parkeringsbestemmelserne stemmer overens med kommuneplanens vejledende parkeringsnormer, og skal sikre, at kunder og personaleparkering kan rummes på egen grund, og der ikke opstår u hensigtsmæssige trafikale situationer med parke-rede biler på veje og friarealer i og omkring området.

### Bebyggelse og anlæg

Bestemmelserne om bebyggelsens placering og omfang videreføres i store træk fra den eksisterende lokalplan. Bestemmelserne sikrer, at bebyggelsens omfang fremstår harmonisk på tværs af lokalplangrænserne, og at områdets udtryk og bygningsvolumener afspejler områdets anvendelse som aflastningsområde.

Der stilles krav om bebyggelsens fremtræden og udformning, som skal sikre, at den tilpasses den omkringliggende bebyggelse i aflastningsområdet, og at bebyggelsen får et ensartet udtryk.

Der gives mulighed for solceller på bebyggelsens tage, men der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at de indarbejdes i bebyggelsens samlede udtryk.

Der stilles en række krav til skilte, pylonskilte og flagstænger, som sikrer, at skiltning ikke bliver dominerende i området, men at virksomhederne stadig har mulighed for at synliggøre sig for mulige kunder. Uden for lokalplanområdet i den eksisterende lokalplans område er der udlagt areal til et fælles pylonskilt. Det er hensigten at alle områdets virksomheder i begge lokalplanområder kan få plads på dette pylonskilt, der er synligt fra Århusvej.

### Grønne områder, landskab og beplantning

Der udlægges areal til grønne friarealer, som skal etableres efter en beplantningsplan. Beplantningsplanen afspejler planen for den eksisterende lokalplan og skal sikre et ensartet grønt udtryk på tværs af lokalplangrænser. Beplantningsplanen fastlægger et grønt græsareal ud mod Århusvej, der danner rammen om områdets udtryk fra vejen.

Græsarealet opbrydes af øer af beplantningselementer bestående af trægrupper sammensat af vintereg og fuglekirsebær. Trægrupperne går igen i midten af vendepladsen, og træarterne videreføres i to beplantningsbælter langs lokalplanens grænse til naboskel.

Der kan ikke opstilles anlæg, skilte, oplag og lignende på de grønne friarealer, som slører områdets anvendelse som grønt friareal. Dog kan der opstilles tekniske anlæg til områdets forsyning.

For at skabe et grønt udtryk inde i lokalplanområdet, stilles der krav til, at vejen udformes med allétræer, og at affaldspladser og fast hegn mod vej afskærmes med beplantning.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

### Miljø

Lokalplanområdet udlægges til centerområde med mulighed for forskellige typer erhverv, indendørs sportsanlæg og detailhandel. Der kan ikke etableres boliger, som er støjfølsom anvendelse. Den nærmeste registrerede bolig ligger ca. 55 meter fra lokalplanområdet ved Hessel Hovedgård på den anden side af Århusvej.

Der vurderes ikke at være andre væsentlige miljøgener ved de mulige anvendelser i området.

### Klima og bæredygtighed

Der gives mulighed for at grønne arealer, parkeringsarealer og vejarrealer kan indgå som en del af afværgeforanstaltninger ved ekstreme nedbørshændelser. Dette kan ske ved opstuvning af vand på arealerne, så bygninger i området friholdes for vand.

### Grundejerforening

Området skal fortsat være en del af den eksisterende grundejerforening, der er etableret indenfor erhvervsområdet, der er omfattet af Lokalplan 087-707. Grundejerforeningen skal varetage vedligehold af fællesarealer og deres beplantning.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

## Norddjurs Kommuneplan 2025

Lokalplanens forhold til Norddjurs Kommuneplan 2025.

### Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Norddjurs Kommuneplan 2025 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 4C1, som bl.a. giver mulighed for, at området anvendes til centerområde i form af aflastningsområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv og indendørs sports- og idrætsanlæg.

### Hovedstruktur

Lokalplanen forholder sig til kommuneplanen, da området i forvejen er udlagt til samme anvendelse både i lokalplanlægning og kommuneplanrammer. Lokalplanen skal sikre, at der i aflastningsområdet er plads til at placere en større butik, bl.a. ved at tilpasse terrænreguleringsmulighederne, vejforløb og parkeringsbestemmelserne. Dette sikrer, at Norddjurs Kommune understøtter butiks- og erhvervslivet.

### Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### Klimaplan

Norddjurs Kommune vedtog i 2023 en klimaplan for kommunen med mål om blandt andet at reducere kommunens CO<sub>2</sub>-udledning og at klimasikre sig mod kommende klimaforandringer.

Lokalplanområdet er allerede udlagt til erhverv, og der inddrages derfor ikke nye arealer med denne planlægning. Ved at tilpasse planlægningen for et eksisterende område fremfor at udlægge nye områder, kobles området op på eksisterende infrastruktur som fx veje og forsyning, og det sikres at det åbne land ikke inddrages unødvendigt til byudvikling.

### Klimatilpasning samt fare for oversvømmelse eller erosion

Det fremgår i Kommuneplan 2025, at dele af området er i risiko ved store nedbørshændelser. Nord for området er der i den eksisterende lokalplan udlagt areal til et regnvandsbassin, som den nye lokalplan også kan koble sig op på. Lokalplanen ændrer ikke anvendelsen i området eller bebyggelsesprocenten, og der vil derfor ikke ske en stor ændring ift. de eksisterende planlægningsmuligheder og den afledte regnvandshåndtering.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er omfattet af detailhandelsområdet 'Aflastningsområde Grenaa'. Området beskrives som et aflastningsområde til store udvalgswarebutikker og butikker til særlig pladskrævende varegrupper, som ikke naturligt kan indpasse i Grenaa bymidte. Den

maksimalt bruttoetageareal for butikker i aflastningsområdet er 40.000m<sup>2</sup>. Butikker skal være minimum 500 m<sup>2</sup>.

Aflastningsområdet rummer områderne i den sydlige del af Grenaa langs Århusvej, ved Trekanten, Rugvænget og Hesselvang. Der er i dag etableret nogle butikker til særlig pladskrævende varer, samt mindre butikker, der er mest målrettet e-handel. Derfor vil aflastningsområdet give mulighed for udvidelse af området til at rumme flere butikker med udvalgsvarer.

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan:

- Lokalplan nr. 087-707, Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa, vedtaget den 12. oktober 2021.

Lokalplan 087-707 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

## Kulturarv

### Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Der er ikke udpeget kulturmiljø eller bevaringsværdige bygninger indenfor lokalplanens område.

### Fortidsminder og arkæologiske interesser

Der er ikke beskyttede fortidsminder indenfor området.

I 2007 blev hele lokalplan 087-707s område undersøgt i en arkæologisk forundersøgelse forud for udstykning. I forundersøgelsen blev der fundet ikke fredede fortidsminder i form af en kogegrube og et ovnanlæg fra oldtiden. Derudover er der registreret en smedje-bygning fra nyere tid (dateret 1661-1848), som antages at stamme fra en herregårds-smedje tilknyttet herregården Hessel, der ligger øst for Århusvej. I følge forundersøgelsen betragtes de arkæologiske undersøgelser som afsluttede og giver ikke anledning til yderligere undersøgelser. Da fortidsminderne ikke er synlige i terrænet og ikke er fredede, vurderes der ikke at være behov for at tage særligt hensyn til fortidsminderne.

For Norddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter Museumsloven af Museum Østjylland.

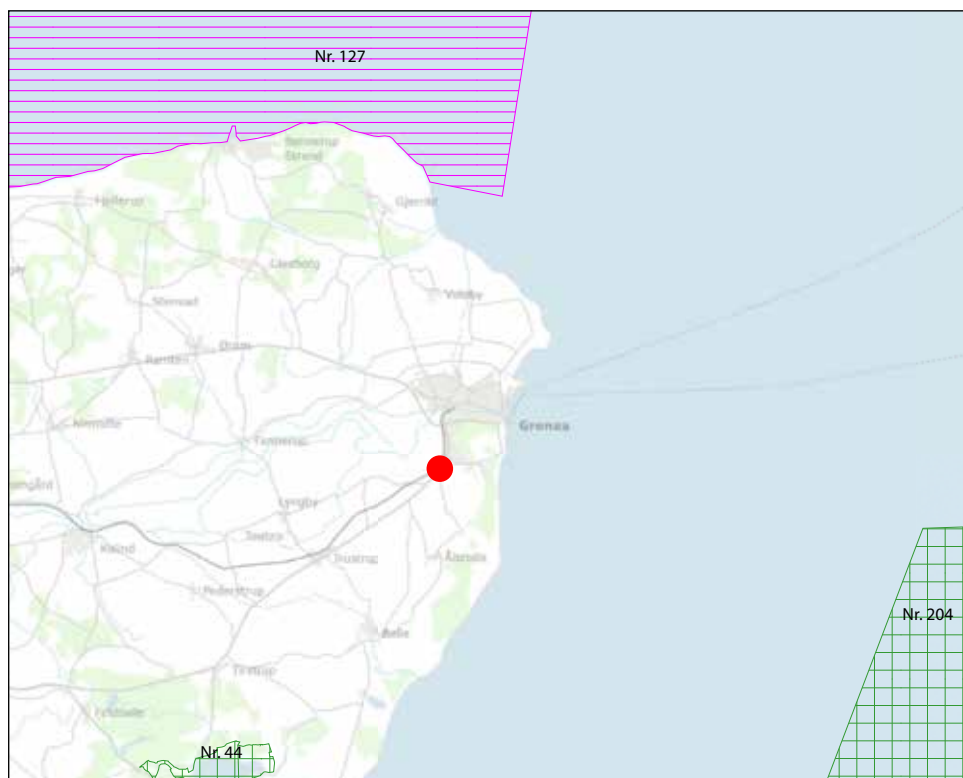
## Naturbeskyttelse

### International naturbeskyttelse

Efter internationale aftaler har Danmark et særligt ansvar for at sikre bevaringsstatus for naturområder og arter, som har international betydning. Der er udpeget særlige bevaringsområder, de såkaldte Natura 2000-områder, hvor Danmark har en særlig forpligtigelse til at varetage natur og biodiversitet, som er beskrevet i udpegningsgrundlaget jf. habitatbekendtgørelsen.

### Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-område er fuglebeskyttelsesområde nr. 127



Kort over lokalplanområdets (rød prik) beliggenhed i forhold til Natura 2000 - Fuglebeskyttelse (lilla skravering) og EF-habitatområde (grøn skravering).

Nordvestlige Kattegat, som ligger ca. 13,5 km nord for lokalplanområdet. Derudover ligger området i cirka samme afstand til Habitatområde nr. 204 Schultz og Hastens Grund samt Briseis Flak og habitatområde nr. 44 Stubbe Sø. Norddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-området, da lokalplanområdet og natura-2000 området ligger så langt fra hinanden.

### Særligt beskyttede arter

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

Der er ikke registreret arter, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norddjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter.

### National naturbeskyttelse

Der er ingen beskyttede naturarealer indenfor lokalplanområdet.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i udkanten af kystnærhedszonen, og er dermed en del af den kystnære del af byzonen.

### Kystnære dele af byzonen

De eksisterende bestemmelser for bebyggelsens højde på 11 meter fastholdes fra den gamle lokalplan, og bebyggelsen vil derfor indpas-

ses med den del af den gamle lokalplan, som allerede er realiseret.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, da der langs kysten ligger en skovbeplantning, som afskærmer kysten fra resten af landskabet bagved, herunder lokalplanområdet. Grenaas profil langs kysten består derfor af skovbeplantning på denne strækning og lokalplanområdet vil ikke være synligt og vil indgå som en del af profilen.

## Teknisk forsyning

### Varmeplan

Der er fjernvarme i området fra Grenaa Varmeværk.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen og ligger i Vandcenter Djurs A.m.b.As forsyningsområde.

### Spildevand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2014-2022. Området er separatkloakeret, hvilket betyder, at spildevand og overfladevand skal separeres ved afledning.

### 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 Norddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

## Miljøforhold

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

### Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger i byzone. Arealer indenfor byzone er som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor jorden per definition er lettere forurennet. Ændringer og omklassificeringer er fastlagt i Norddjurs Kommunes Regulativ for jordstyring. Lokalplanområdet er i kommunens jordstyringsregulativ udtaget af områdeklassificeringen, da arealet skal anvendes til centerområde, og da historikken for arealet viser:

- at det er tidligere landbrugsareal



- at der ikke er tilført fyldjord mv. til arealet

### Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside.

### Grundvand

Hele området er udpeget med almindelige drikkevandsinteresser, der er ikke Boringsnært Beskyttelsesområde (BNBO) indenfor lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed. Anvendelse af området vurderes ikke til at udgøre en særlig risiko for drikkevandet.

## Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan og/eller et projekt 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" afsnit II.

Norddjurs 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 et mindre område på lokalt plan, og vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

## Servitutter

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.

Der er udarbejdet en servitutundersøgelse i forbindelse med lokalplanarbejdet. Der er tinglyst seks servitutter inden for lokalplanområdet.

Der er tinglyst to servitutter fra hhv. 1937 og 1940 (udvidet ved påtegning af 24. marts 1945) om byggelinjer fra vejmidten af Århusvej. Byggelinjen er 17,5 meter inklusive højde- og passagetillæg. Byggelinjerne fremgår af den eksisterende lokalplan og af data fra Vejdirektoratet. Byggelinjen er indtegnet på kortbilag 2. Byggelinjerne ligger i

det grønne forareal, som jf. lokalplanen skal friholdes for byggeri.

Derudover er der tinglyst en adgangsbe grænsning til Århusvej, men da lokalplanområdet allerede har adgang via Hesselvang til Århusvej, vurderes det ikke at være en hindring.

Endeligt er der tinglyst en ekspropriationsfortegnelse i forbindelse med nedlæggelse og sikring af jernbanestrækningen nord for lokalplanområdet, en deklaration om byggepligt og et salgs- og pantsætningsforbud.

De tinglyste servitutter vurderes ikke at være uforenelige med lokalplanen eller til hinder for lokalplanen. De vurderes ligeledes ikke at være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen. Der fortrænges eller aflyses derfor ikke servitutter med denne lokalplan. Der er heller ikke umiddelbart tinglyst servitutter, der vil være relevante at ekspropriere.

## Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

For at der kan ske ekspropriation, skal en række betingelser være opfyldt – herunder:

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

For flere oplysninger se: [Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven](#).

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Vejloven

Århusvej er en statsvej. Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres udkørsel, vejtilslutning mv. til statsveje før Vejdirektoratet har givet tilladelse hertil, jf. Vejloven.

Vejadgang til lokalplanområdet er godkendt og etableret i forbindelse med det eksisterende område omfattet af Lokalplan 087-707.

### Naturbeskyttelsesloven

Ind til lokalplanområdet er udbygget, er Naturbeskyttelseslovens skilteforbud i §21 gældende. Dette gælder frem til, at området får karakter af by og bymæssig bebyggelse. Det betyder, at Vejdirektoratet har ret til at påtale eventuelle forhold, som vurderes at stride imod Naturbeskyttelseslovens regler vedrørende reklameskiltning i det åbne land uanset lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser om skiltning, belysning og flagning er

ikke umiddelbart i strid med NBL §21.

### 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.

### Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Norddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

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



# Lokalplanbestemmelser

*Lokalplanen fastlægger rammerne for områdets anvendelse, udstykning og bebyggelse. Bestemmelserne fastlægges i henhold til Planloven. Lokalplanens juridiske retsvirkninger fremgår af § 18.*

Lokalplan 137-707

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 5. maj 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

## §1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at fastholde områdets anvendelse til centerformål
- 1.2 at sikre et grønt areal langs Århusvej, som friholdes for bebyggelse
- 1.3 at sikre funktionelle og trafiksikre veje i området

## §2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler:

- 1rg, 1rh og en del af vejlitra 7000l i Hessel Hgd., Ålsø.

samt alle parceller, der efter den 15.09.2025 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet er i byzone.

## §3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål.

- 3.2 Der kan etableres bebyggelse og anlæg til:

- Lettere industri og håndværk
- Vidensvirksomheder
- Lettere fremstillings- og håndværksvirksomheder
- Lager- og speditivsvirksomheder
- Kontorerhverv
- Liberale erhverv
- Private serviceerhverv
- Udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper
- Plantecenter på maksimum 8.500 m<sup>2</sup>
- Restauranter over 250 m<sup>2</sup>
- Store udvalgswarebutikker over 500 m<sup>2</sup>
- Ubemandet tank og vaskehal
- Indendørs sports- og idrætshal eller anlæg fx squash- og padletennisbaner og legeland mm.

- 3.3 Butikker skal være minimum 500 m<sup>2</sup>.

- 3.4 Der må ikke etableres boliger eller institutioner indenfor området.
- 3.5 Lokalplanen udlægger grønne friarealer, i princippet som vist på kortbilag 2. Arealerne skal anvendes til beplantning og grønt forareal. Der må ikke etableres bebyggelse og anlæg i området, udover anlæg, der er nødvendige til områdets tekniske forsyning.

#### **§4 Udstykning**

- 4.1 Der må ikke udstykkes parceller med et areal mindre end 3.000 m<sup>2</sup>.
- 4.2 Arealer til teknisk forsyning, vej, grønt friareal og lignende kan udstykkes som mindre grunde.

#### **§5 Vej, sti og parkeringsarealer**

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hesselvang, som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges således areal til en central fordelingsvej A-B i en bredde af minimum 14 m og med en placering som i princippet angivet på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal anlægges vendesløjfer i punkt B i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 5.4 Der fastlægges byggelinier på 5 m fra vejskel langs fordelingsvej A-B som angivet på kortbilag 2. Inden for byggelinjerne må der ikke opføres nogen form bygninger eller andre faste anlæg.
- 5.5 Ved etablering af ny bebyggelse eller væsentlig ændring i anvendelsen af eksisterende bebyggelse skal der på egen grund som minimum udlægges parkering som anført nedenfor:
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m<sup>2</sup> etageareal til butiks- og restaurationsareal
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m<sup>2</sup> etageareal til kontor- og værkstedsareal
  - 1 p-plads pr. påbegyndt 200 m<sup>2</sup> etageareal til lager
  - 1 handicap-parkeringsplads pr. 25 påbegyndte parkeringspladser.
- 5.6 Belysning langs vejene skal have et ensartet udtryk og være nedadrettet.

#### **§6 Tekniske anlæg**

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger
- 6.2 Færdselsarealer, fælles parkeringsarealer og grønne friarealer kan udformes, så de indgår som afledning af og opstuvningsarealer for vand fra ekstreme nedbørshændelser.



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

- 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom. Arealer udlagt til grønt friareal kan indgå i beregningsgrundlaget for de ejendomme, de pågældende arealer indgår i.
- 7.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej-, sti- og naboskel eller arealudlæg til plantebælter end 5,0 m.
- 7.3 Afstanden mellem jernbanens spormidte og nærmeste bebyggelse skal være min. 25 m, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 7.4 Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 11,0 m. Dog kan enkelte bygninger eller bygningselementer såsom ventilationsafkast, sende- og modtageanlæg, elevatorårne og lignende gives en større højde, såfremt det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

## **§8 Bebyggelsens udformning og fremtræden**

- 8.1 Bebyggelse skal i facadeudtrykket virke åben og indbydende.
- 8.2 Bebyggelsen skal indenfor det enkelte jordstykke opføres i ensartede materialer, bygningsdetaljer og farvesætninger.
- 8.3 Bygningsoverflader skal fremstå i materialerne tegl, puds, natursten, beton, træ, glas, stål, zink eller kobber. Tage kan derudover beklædes med sort eller grå tagpap.
- 8.4 Større bygningsoverflader, der overfladebehandles med farvevirkning, skal fremstå i hvid, grå, sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller i farver indenfor jordfarveskalaen blandet med hvidt. Jordfarveskalaen fremgår af lokalplanens bilag A.
- 8.5 Ventilationsafkast og andre tekniske bygningsenheder skal integreres harmonisk i bygningens arkitektur.
- 8.6 Varegårde skal opføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Alt oplag skal afskærmes i varegårde.
- 8.7 Tage skal udføres med fladt tag eller med en hældning på 15-20 grader.
- 8.8 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
  - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
  - De skal være anti-refleksbehandlede
  - Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.

### **Skiltning**

- 8.9 Facadeskilte må højst udgøre 20% af en bygningsfacade og må ikke rage op over bygningens tagfod.
- 8.10 Facadeskiltenes placering, materialevalg, farver og design skal integreres harmonisk i bygningens arkitektur.
- 8.11 Der må højst etableres 2 skilte på terræn og 1 pylonskilt til hver

virksomhed på egen parcel.

- 8.12 Skilte på terræn på egen parcel må have en størrelse på maks. 2 m<sup>2</sup> og skiltets højde over færdigt terræn må ikke overstige 1,5 m.
- 8.13 Pylonskilt på egen parcel må højest være 1,5 m bred og 3,5 m høj.
- 8.14 Skilte på terræn skal være ensartede for den enkelte virksomhed og skal arkitektonisk tilpasse sig den bebyggelse, de hører til.
- 8.15 Der må højst opstilles 3 flagstænger for hver ejendom og disse skal opstilles på linie med ensartet afstand eller i en ligebenet trekant.
- 8.16 Flagstænger må højst være 8 m høje.
- 8.17 Opstilling af skilte på terræn, pyloner og flagstænger på egen parcel må ikke ske på areal udlagt til grønt friareal på kortbilag 2.
- 8.18 Opstilling af skilte på terræn, pylonskilte og flagstænger på egen parcel må ikke ske nærmere vej, sti eller naboskel end 2,5 m.
- 8.19 Skilte og pyloner må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys.
- 8.20 Der kan opsættes skilte og skiltepyloner med kun bagudvendt belysning (Coronabelysning), eller indvendig belysning af bogstaver og logoer. Al belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i området.
- 8.21 Der må ikke etableres belysning af skilte eller facader i form af spots placeret på terræn.

## **§9 Ubebyggede arealer**

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår ordentligt og i en helhed.
- 9.2 Areal udlagt til grønne friarealer skal beplantes i overensstemmelse med principperne i beplantningsplanen på kortbilag 2. Øvrig høj beplantning skal have karakter og placering, som understøtter den overordnede plan.
- 9.3 Inden for beplantningselementerne vist på kortbilag 3, skal de angivne træarter plantes i en størrelse med en omkreds på stammen på minimum 10-12 cm. i 1 m. højde.
- 9.4 De udlagte grønne friarealer, kortbilag 2 og 3, må ikke hegnes eller anvendes til parkering, manøvreareal, oplag, reklamering, affaldspladser og lignende.
- 9.5 Fast hegn mod vejareal skal visuelt afskærmes af beplantning.
- 9.6 Affaldspladser skal afskærmes visuelt med fast hegn og/eller beplantning.

## **§10 Terrænregulering**

- 10.1 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra naboskel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

## **§11 Miljøforhold**

- 11.1 Der skal etableres afskærmning ved fx varegårde, der sikrer, at boliger i nærområdet ikke belastes med støj over de gældende grænseværdier jf. §12.4.

## **§12 Forudsætninger for ibrugtagning**

Ny bebyggelse og anlæg samt ændret anvendelse må ikke tages i brug før:

- 12.1 De i § 5.2 nævnte veje, som betjener bebyggelsen, er etableret;  
12.2 De i § 5.5 nævnte parkeringsarealer, som betjerner området er etableret.  
12.3 Den i § 11.1 nævnte afskærmning, der er nødvendig for at overholde Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, er etableret.  
12.4 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

## **§13 Grundejerforening**

- 13.1 Nærværende område, omfattet af Lokalplan 137-707, skal fortsat være en del af den eksisterende grundejerforening, der er etableret indenfor erhvervsområdet, der er omfattet af Lokalplan 087-707.  
13.2 Der er medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.  
13.3 Grundejerforeningen har pligt til at overtage drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles grønne friarealer, plantebælter, skovbeplantning inden for lokalplanområde, når første grund er solgt.  
13.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Norddjurs Kommune.  
13.5 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.

## **§14 Bonusvirkning**

- Ingen bestemmelser herom.

## **§15 Servitutter**

- Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

**§16 Ophævelse af lokalplan**

16.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 087-707, Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa, vedtaget d. 12. oktober 2021.

**§17 Lokalplanens retsvirkninger**

17.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

17.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

17.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

17.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

17.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Der henvises i øvrigt til planloven.

**§18 Vedtagelsespåtegning**

18.1 Forslag til Lokalplan 137-707 Centerområde til detailhandel ved Hesselvang er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse de 11. november 2025.

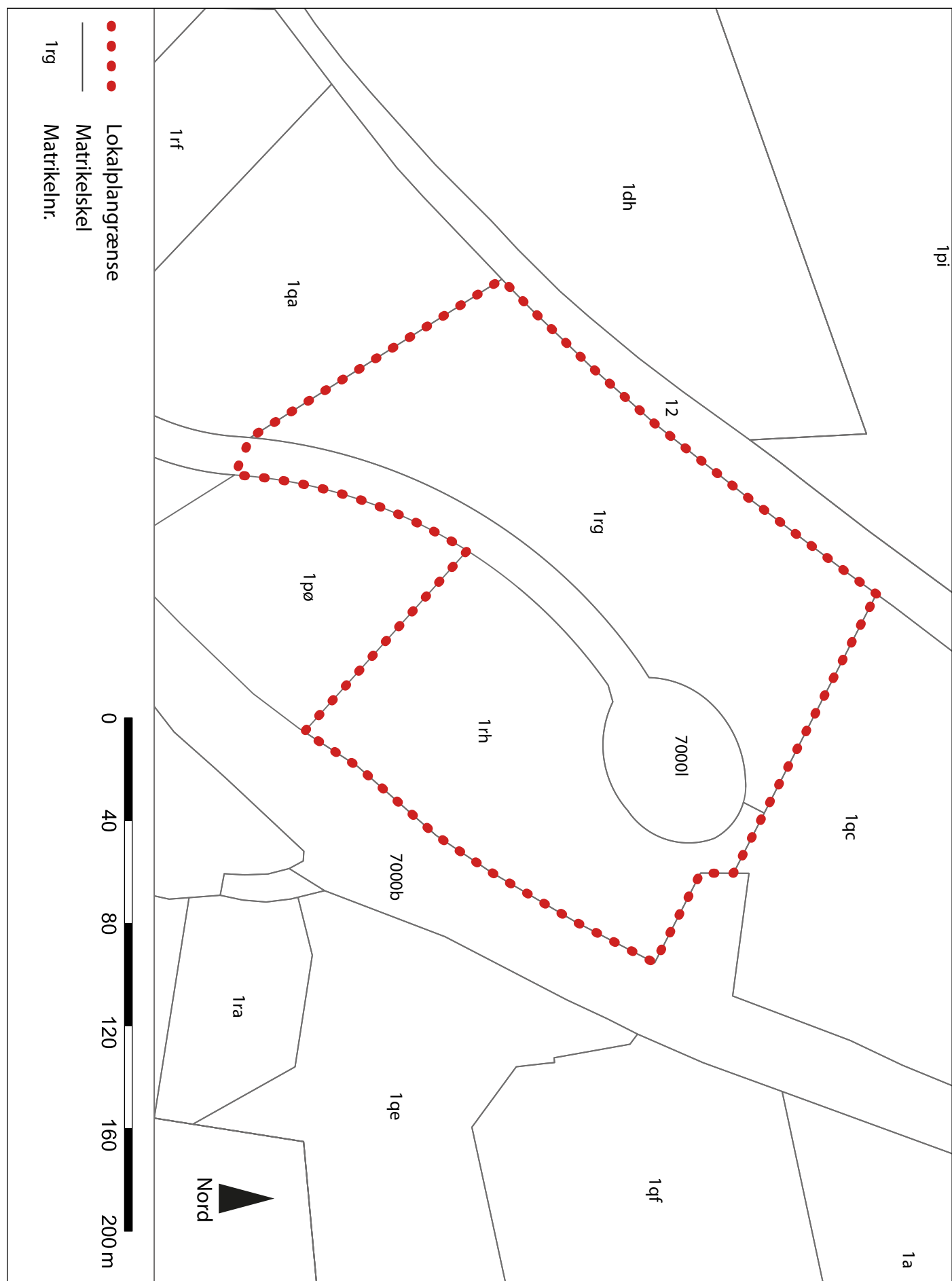
18.2 Lokalplan 107-707 Centerområde til detailhandel ved Hesselvang er endeligt vedtaget af Natur- Miljø- og Teknikudvalget den xx. februar 2026.

**§19 Offentlig bekendtgørelse**

19.1 Lokalplan 137-707 Centerområde til detailhandel ved Hesselvang er offentligt bekendtgjort den xx. februar 2026.

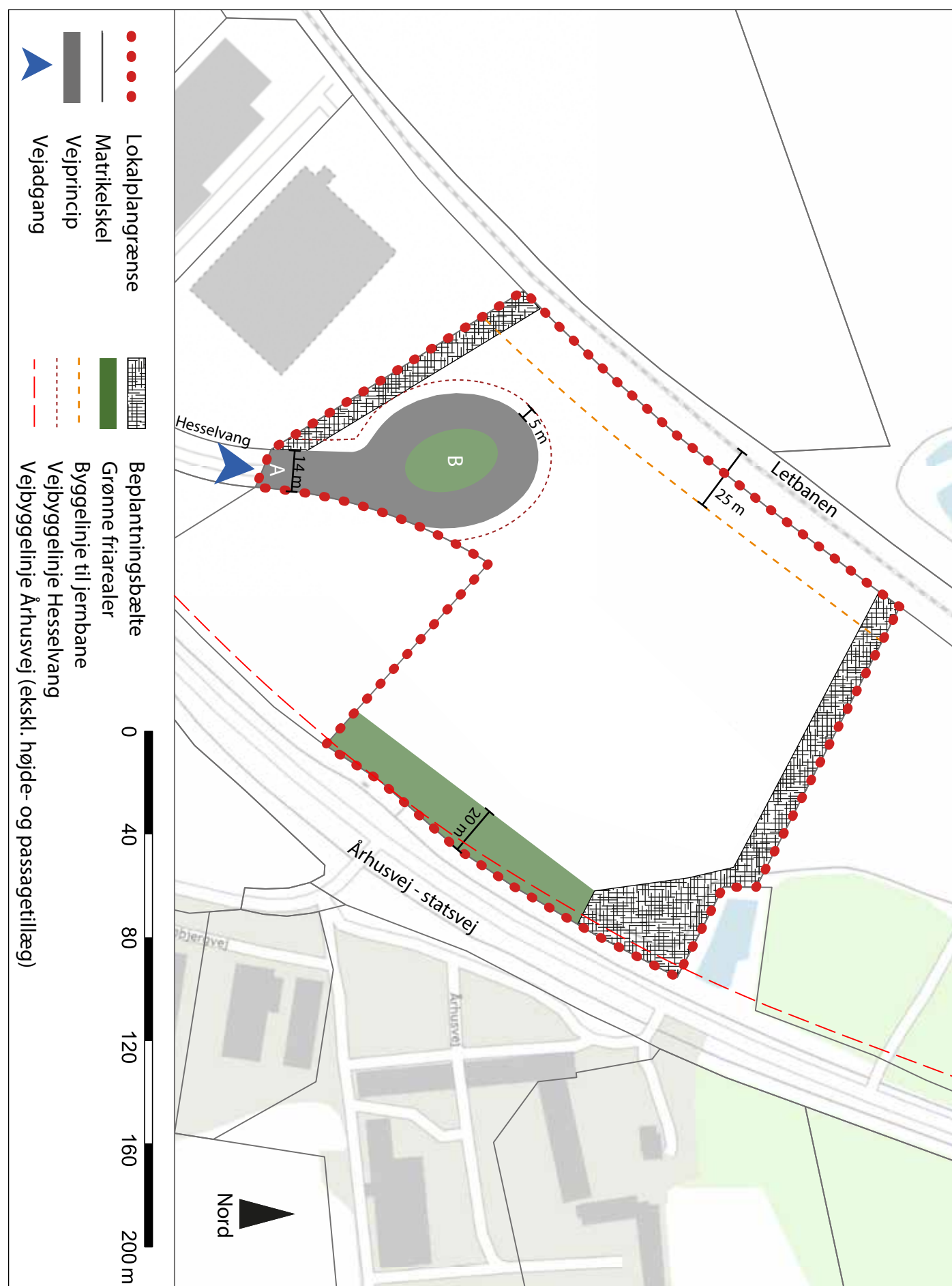


## Kortbilag 1 - Område og matrikelkort

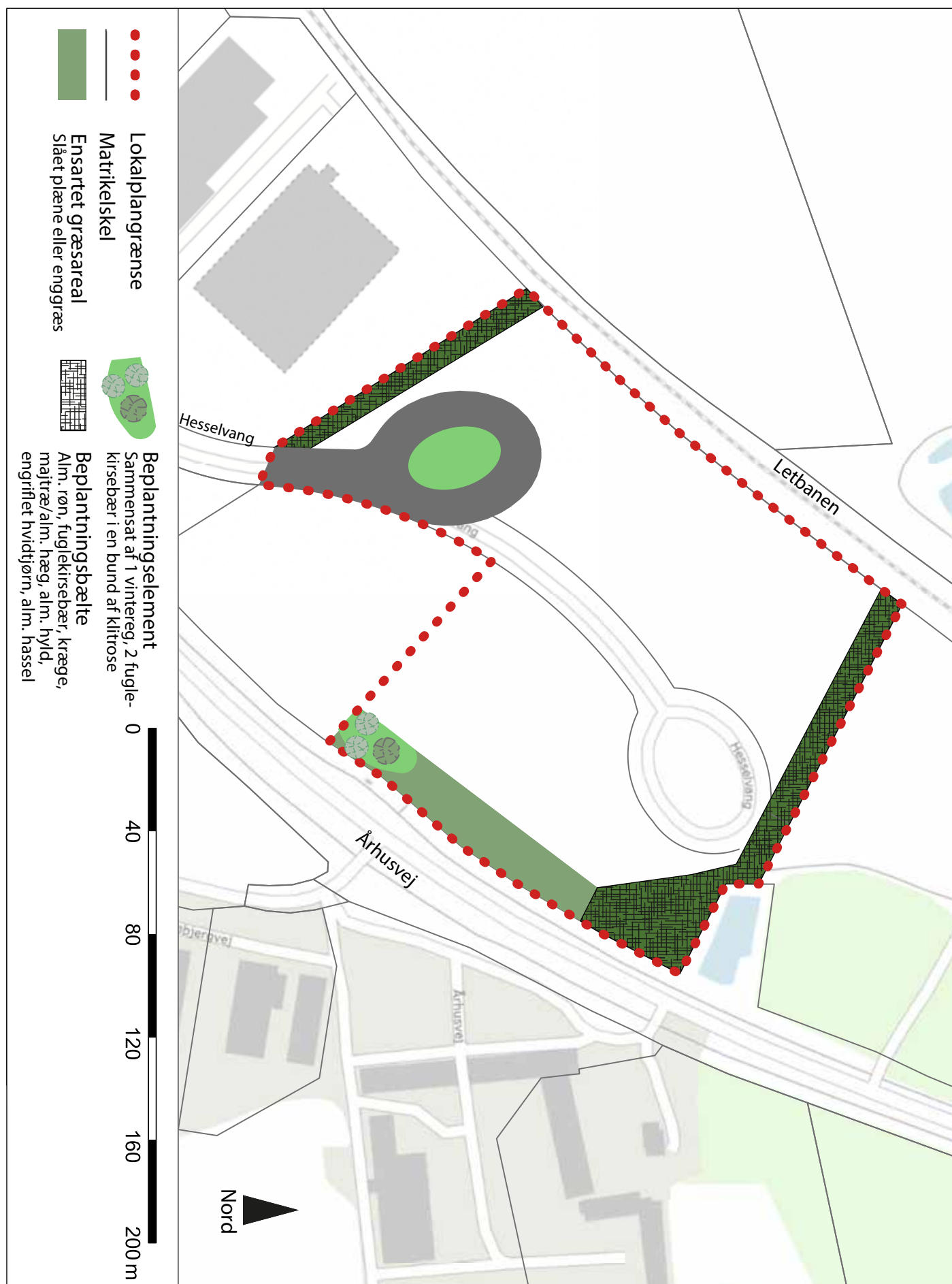




## Kortbilag 2 - Anvendelse












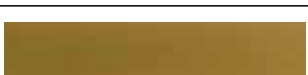
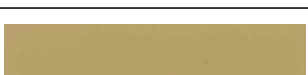

## Kortbilag 3 - Beplantningsplan



## Bilag A - Jordfarveskalaen

### Farvepalette

Den klassiske jordfarveskala

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

NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standardiseret farvesystem.

\*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

