

Lokalplan 120-707

**Erhvervsområde ved
Hovedgaden og Bybjergvej i
Allingåbro.**

LÆSEVEJLEDNING

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

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

I bestemmelsesdelen fastsættes bindende bestemmelser for den fremtidige anvendelse indenfor lokalplanområdet.

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 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 12. juni til den 14. august 2023.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Arkikon A/S, Fornæsvej 9, 8500 Grenaa i samarbejde med
Norrdjurs Kommune.
E-mail: plan@norrdjurs.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4-14
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanområdet	4
Oversigtskort	5
Lokalplanens formål og indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9-13
- <i>Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune</i>	9
- <i>Eksisterende lokalplaner</i>	9
- <i>Vejloven</i>	10
- <i>Naturbeskyttelsesloven</i>	10
- <i>Skovloven</i>	11
- <i>Landbrugsloven</i>	11
- <i>Museumsloven</i>	11
- <i>Drikkevandsinteresser OSD</i>	11
- <i>Klimatilpasning</i>	12
- <i>Teknisk forsyning</i>	12
- <i>Norddjurs Kommunes kompetenceplan</i>	13
- <i>Servitutter</i>	13
Miljøforhold	13
- <i>Habitatdirektivet</i>	13
- <i>Jordforureningsloven</i>	14
- <i>Støjforhold</i>	14
Miljøvurdering	14
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	15-21
1.0 Lokalplanens formål	15
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
3.0 Områdets anvendelse	15
4.0 Udstykning	16
5.0 Veje og parkering	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	18
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	19
10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	20
11.0 Betingelser for ibrugtagning	20
12.0 Lokalplanens retsvirkninger	20
13.0 Vedtagelsespåtegning	21
Kortbilag 1:	22
Kortbilag 2:	23
Kortbilag 3:	24
Kortbilag 4:	25
Kortbilag 5:	26
Kortbilag 6:	27



LP-området, view mod nord



LP-området, view mod vest



LP-området, view mod sydvest og fredskov



LP-området, view mod syd, hvor man ser matrikel 3k og fredskov



LP-området, view mod sydøst, hvor man ser matrikel 3o og 3k

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

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Allingåbro Fjernvarmes ønske om at muliggøre etablering af et nyt varmeværk med tilhørende tekniske anlæg (som f.eks. solceller og solfangere) og for at fremtidssikre varmeforsyningen i lokalområdet og sikre muligheden for en grøn omstilling.

På varmeværkets eksisterende grund er det ikke muligt at udvide produktionskapaciteten, da grunden er placeret i et fuldt udbygget område i Allingåbro.

Der planlægges derfor for et areal i den nordøstlige del af byen på ca. 8 ha, som skal muliggøre planerne for placering af et nyt fjernvarmeværk. Arealet ligger mellem Nordkystvejen, Hovedgaden og Bybjergvej i Allingåbro.

Arealet ejes idag af Norddjurs Kommune og er udlejet primært til afgræsning.

Lokalplanen skal blandt andet sikre bebyggelsens kvalitet, indpasning i området, områdets grønne værdier samt gode forhold til anlæggets naboer.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger mellem Nordkystvejen mod nord, fredskov mod syd, erhvervsområde mod øst (Industriparken) samt beboelsesområde adskilt af en grusvej (Bybjergvej) mod vest, hvor Vejlbj kirke ligger længere mod vest, men kirkebyggingen dækker en del af lokalplanområdet.

Lokalplanens afgræsning og placering fremgår af oversigtskortet side 5.

Eksisterende forhold

Selve området består i dag af marker med græs, som er anvendt til hestefolde og lejlighedsvis til P-pladser for aktiviteter som den årlige motorfestival.

Fremtidige forhold

Det samlede areal på ca. 8 ha fordeles til hhv. varmeværksbygning, varmepumper med enegioptagere, solceller (både som el til varmepumpe og til drift af varmeværk), solpaneler, oplagringsplads og infrastruktur.

Mod vest placeres tekniske anlæg som f.eks. solceller. På områdets nordøstlige arealer placeres selve varmeværket med



tilhørende anlæg og byggeri og syd for dette område sikres der plads til tekniske anlæg, alternativt byggeri.

Adgang til området vil ske fra Industriparken, som idag er adgang til det eksisterende erhvervsområde.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af tekniske bygninger og anlæg til energi og varmeproduktion som varmeværksbygning, brovægt, akkumuleringsstank, skorsten, varmepumper/energioptagere, solceller og solpaneler med teknikbygninger og dertil hørende infrastruktur.

- Lokalplanens areal på ca. 8 ha fordeles på byggefelter med;
- tekniske anlæg (solceller og solfangere) på ca. 38.200m²
- byggeri (herunder selve varmeværket) med højde på maks. 20 m på ca. 27.000 m²
- byggeri med højde på maks. 8,5m eller tekniske anlæg (solceller og solfangere) på ca. 9.400 m²
- beplantningsbælter på ca. 6.000 m²
- herunder tilkørselsveje, interne veje og parkeringspladser

Hensigten med lokalplanens afgrænsning og anvendelsesbestemmelser er at sikre,

- at området udnyttes bedst muligt,
- at der stilles krav til byggeri og anlægs udformning og ydre fremtræden,
- at der stilles krav om afskærmende beplantning,
- at der sikres respektafstande, hvor hensyn til naboer og landskab findes nødvendigt,
- at gøre det muligt helt eller delvist at håndtere regnvandet lokalt.
- at der sikres udlægning af arealer til nye adgangsveje og arbejdsområder.

Områdets zonestatus og nuværende anvendelse

Lokalplanens område ligger i landzone med undtagelse af den del som erstatter LP31-111, som er udlagt til erhvervsformål. Det samlede område for nærværende lokalplan udlægges til erhvervsformål og arealer i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Området, der består af marker, anvendes i dag til afgrænsning. Den vestlige del af terrænet er let kuperet med faldretning mod nord, hvor den østlige del af terrænet er forholdsvis fladt. Se i øvrigt diagram A.

Inden for lokalplanens område kan der foretages terrænregulering på op til ± 1,5 meter fra eksisterende terræn og minimum 2,5 meter fra naboskel. Eventuel regulering skal ske med bløde overgange.

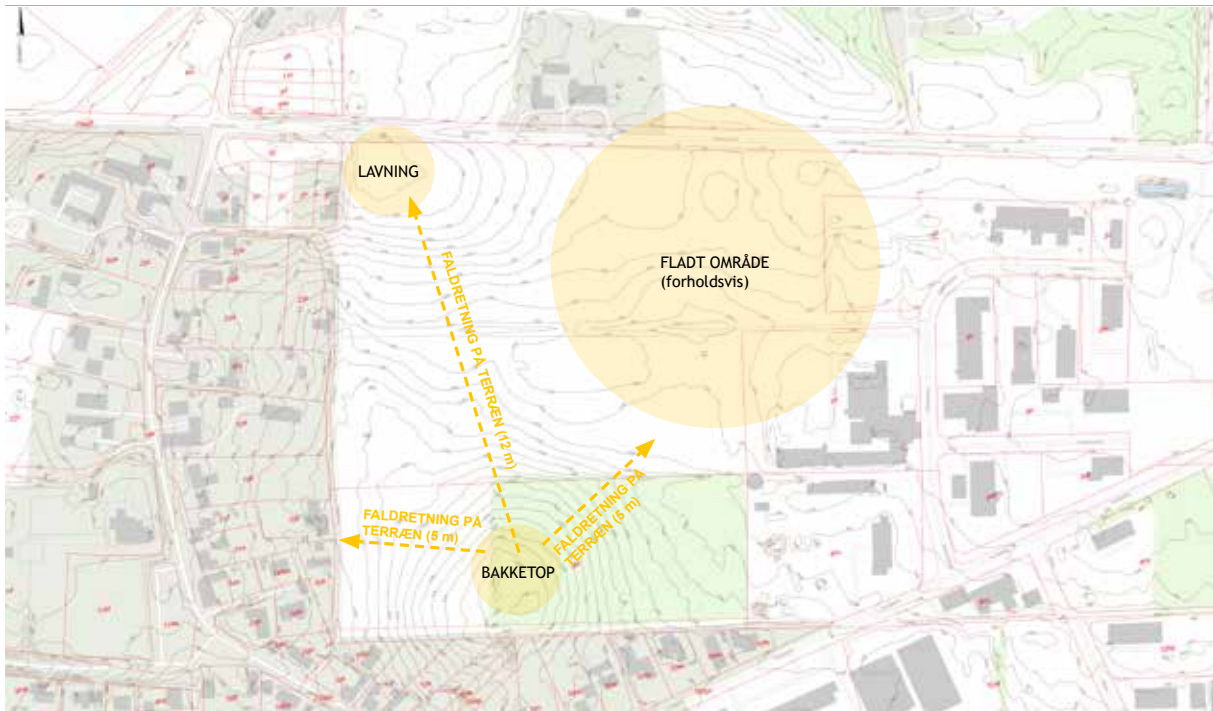


Diagram A:
Områdets højdekurver
angivet pr. 0,5 meter.

Bebyggelsen og anlæggets omfang og ydre fremtræden

Bebyggelse:

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bygninger til varme-
produktion samt andet erhverv.

For at kunne imødekomme fremtidige krav til varmeproduktion vil lokalplanen have vide rammer for bebyggelsens placering på grunden. Der vil således ikke fastlægges faste byggefelter, men områder, som definerer, hvor hhv. bebyggelse og tekniske anlæg kan placeres og i hvilke højder. Afgrænsninger fremgår af kortbilag 4.

Bebyggelsen i delområde 1 kan maksimalt opføres i 20 meter jf. kortbilag 4, mens enkelte punktanlæg som eksempelvis akkumuleringstanke og skorstene, som er nødvendige for anlæggets drift, må være højere.

Grundlaget for højdekravet på 20 meter er den løbende udvikling inden for varmeværksløsninger med nye typer anlæg og komponenter som skal løftes ud af taget, hvor man ikke kan forudsige faste bygningshøjder, men må vurdere scenarier ud fra erfaringstal.

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 fastsættes til maksimalt 70%.

Varmeværkets placering på grænsen mellem land og by og bygningsmassens skala gør, at byggeriet vil blive synligt fra omgivelserne. Dette stiller krav til byggeriets arkitektur, idet de funktionelle og rationelle krav, som de varmeproducerende komponenter stiller til bygningskroppens dimensioner, skal imødekommes. Derfor skal det tilstræbes, at bebyggelsen opføres og tilgodeser anvendelsen med en arkitektur, der fremstår som et æstetisk velfunderet og moderne produktionsanlæg.

Lokalplanen lægger desuden op til brug af materialer således,

at bebyggelsen kommer til at fremtræde harmonisk og homogen i såvel form som farve og overflade, og at det spiller sammen med konteksten.

Bebyggelsen i delområde 2 kan maksimalt opføres i 8,5 meter og bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 70% jf. kortbilag 4.

Tekniske anlæg, herunder delområde 3:

Lokalplanen giver mulighed for at opføre solcellepaneler på stativer med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer, herunder invertere og transformere, interne veje og vendepladser.

Solcellepanelerne må opstilles med en højde på op til 4 meter målt fra terræn. Afstand til skel afgøres af kravet om et beplantningsbælte omkring arealerne til de tekniske anlæg. Panelerne placeres på lige, parallelle rækker og med ensartet afstand mellem rækkerne.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre solfangere på stativer med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer, herunder invertere og transformere, interne veje og vendepladser.

Solfanger panelerne må opstilles med en højde på op til 4 meter målt fra terræn. Afstand til skel afgøres af kravet om et beplantningsbælte omkring arealerne til de tekniske anlæg. Panelerne placeres på lige, parallelle rækker og med ensartet afstand mellem rækkerne.

Lokalplanen stiller krav om, at solcellepaneler skal fremstå ensartede og være antirefleksbehandlede.
Lokalplanen stiller krav om, at paneler med solfangere skal fremstå ensartede og være antirefleksbehandlede.
Farver på facader på øvrige tekniske installationer skal holdes i afdæmpede nuancer, som falder naturligt ind i omgivelserne.



Diagram B: Delområder

Beplantning

Lokalplanen fastlægger principper og retningslinjer for friarealernes karakter og indretning.

Der skal etableres et beplantningsbælte mod nord, syd og vest til visuel afskærmning af solceller og solfangere.

Beplantningsbæltet mod syd og vest plantes i 12 meters bredde som afskærmning mod beboelsesområdet ved Bybjergvej og sydforliggende boliger. Det nordlige beplantningsbælte langs Nordkystvejen plantes i 5 meters bredde indenfor lokalplanområdet, dog minimum 6 meter fra køresporskanten.

Beplantningsbæltets placering er angivet på kortbilag 4.

Beplantningen skal have en minimumshøjde på 0,5 meter på tilplantningstidspunktet og en minimumshøjde på 5 meter som fuldt udvokset. Det skal bestå af af et hhv. 8-rækket (mod vest) og 3-rækket (mod nord), levende hegn med træer og tætte kraftige buske som underbeplantning, så indkig sløres.

Arealerne under og mellem solcelle- og solfanger panelerne skal have lov at tilgro med eksisterende græsser, frø i jorden.

Arealerne kan slås med maskine efter behov.

Arealerne kan, inden udlægning til tekniske anlæg, udlejes til afgræsning af dyrehold.

Hegn

Lokalplanen skal sikre mulighed for, at der kan etableres trådhegn i en højde af maksimalt 2,1 meter omkring solcelle- og solfanger paneler på indvendig side af beplantningsbæltet ift. anlæggets sikkerhed. Hegnet skal monteres hævet med minimum 0,1 meter fra terræn for at sikre fri passage for naturligt forekommende mindre dyrearter i området.

Ubebyggede arealer

Langs lokalplanens afgrænsning skal det sikres, at det eksisterende terræn bevares således, at overgangene til de omkringliggende arealer bliver så flydende som muligt. De ubebyggede arealer skal fremstå som arealerne under og mellem solceller og solfangere.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet er omfattet af planlovens kapitel 2a vedrørende planlægning af kystområderne.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km, men mindst 2,8 km fra kysten og har ingen direkte forbindelse til kysten.

Lokalplanområdet inddrager et nyt areal i kystnærhedszonen. Området ligger mellem et boligområde, et erhvervsområde og en overordnet omfartsvej i tilknytning til en fuldt udbygget bymæssig kontekst med en blanding af boliger, erhverv og bebyggelse til offentlige formål.

Området vil ikke være synlig fra kysten og har intet særskilt visuelt udtryk i forhold til den nærliggende kyst.

Det vurderes at områdets ændrede anvendelse til erhvervsom-

råde ikke vil ændre påvirkningen af kystlandskabet.

Sikring af offentlighedens adgang til kysten

Jvnf. planlovens §5b, stk 1, nr. 5 skal offentlighedens adgang til kysten sikres.

Offentlighedens adgang til kysten ændres ikke og hindres ikke. Arealet ligger mindst 2,8 km fra kysten og har ingen direkte forbindelse til kysten.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanens arealer er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. I henhold til Lov om planlægning udarbejder Norddjurs Kommune derfor sideløbende med lokalplanen forslag til kommuneplantillæg nr. 17, der udvider eksisterende erhvervsområde med et areal på ca. 8 ha. Arealet fremgår af kortbilag 5.

Kommuneplanstillægget vedtages sideløbende med lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser bringes dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Eksisterende lokalplaner

I Marts 1986 blev Lokalplan 31-111 vedtaget for et nyt erhvervsområde beliggende mellem Nordkystvejen og Tøjstrupvej i den østlige del af Allingåbro.

Et område omfattet af den eksisterende lokalplan samt arealer, som ligger vest for og i forlængelse af dennes område er udpeget som velegnede til de nye formål bl.a. ift. de kvantificerede arealbehov, velegnede adgangsveje og udvidelsesmuligheder.

Derfor inddrages delområdet fra Lokalplan 31-111 i nærværende lokalplan. Det betyder at en del af Lokalplan 31-111 erstattes af nærværende lokalplan iht. diagram C.

Diagram C:

Område for ny og eksisterende lokalplan - samt areal hvor eksisterende lokalplan erstattes af ny lokalplan.

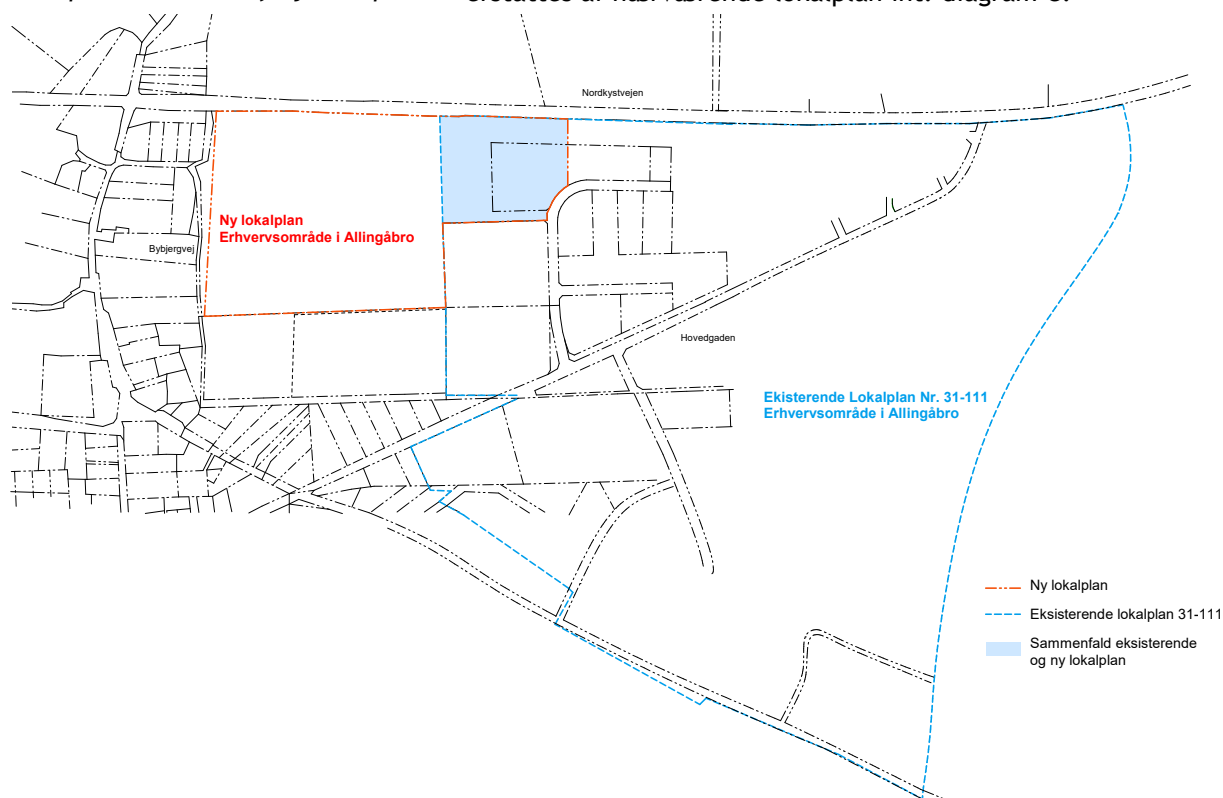




Diagram D: §3 områder

Vejloven

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra en offentlig vej "Industriparken".

Der er tinglyst vejbyggelinje på Nordkystvejen på 20 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg (1,5 x højdeforskel mellem vej og terræn + 1 meter).

Nye adgange og udvidelse af eksisterende adgange til offentlig vej samt stier skal godkendes af Norddjurs Kommune iht. Lov om offentlig vej §49.

Naturbeskyttelsesloven

Naturbeskyttelsesloven §19 - Kirkebyggelinje

Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring kirker. Der må ikke placeres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for linjen. Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinje. Området er udlagt til tekniske anlæg, som skal forholde sig til den lovmæssige bygningshøjde.

Naturbeskyttelsesloven §3 - Beskyttelse af naturtyper

Størstedelen af arealerne indenfor lokalplansområdet er udpeget til at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet blev besigtiget den 19. oktober 2022. Arealet indeholder et naturligt dyre- og planteliv typisk for overdrev. Arealet har ikke været omlagt hyppigere end hvert 7-10. år. Delområde 1 er senest omlagt i 1988, mens delområde 2 senest er omlagt i 2009.

Det er ikke tilladt at ændre naturtilstanden på et §3-beskyttet naturområde uden forudgående dispensation. Bestemmelsen i naturbeskyttelseslovens §3 kan forstås som en forbudsbestemmelse, men med mulighed for at der kan dispenseres i særlige tilfælde, jf. lovens § 65, stk. 2. Særlige tilfælde kan være indgreb, der har naturforbedrende formål eller indgreb, der har en særlig samfundsmæssig interesse.

Der er sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanen ansøgt dispensation for §3, da formålet med lokalplanen vurderes at have særlig samfundsmæssig interesse og da størstedelen af lokalplansarealet udnyttes til solceller, som vurderes at have en minimal påvirkning på den eksisterende natur.

Norddjurs Kommune har givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til etablering af solcelleanlæg og etablering af nyt varmeværk på dele af matrikelnr. 3i, 4t, Vejlbj By, Vejlbj, Vest. Se diagram D.

Dele af ansøgningsområdet vurderes at være omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 - se kort 2 - og kategoriseres som biologisk overdrev. Kommunen vurderer, at etableringen af solcelleanlægget er af særlig samfundsmæssig interesse, hvor alternative placeringer af et sådan anlæg er afsøgt og ikke fundet mulige.

Skovloven

Lokalplansarealerne er ikke omfattet af fredskovspligt jf. Lov om skove §3, stk. 1 (LBK nr. 315 af 28.03.2019)

(Dog er arealerne syd for lokalplansområdet omfattet af fred-

skovspligt)

Landbrugsloven

Der er ikke landbrugspligt på arealerne omfattet af lokalplanen.

Museumsloven

Der ikke er registeret fortidsminder indenfor kommuneplantillægsområdet. Der er dog registeret fortidsminder på arealerne, som omkranser området. Mod nord er der ved arkæologisk forundersøgelse fundet kulturlag indeholdende flintredskaber fra Ertebøllekulturen (sb. nr. 18), også ved arkæologisk forundersøgelse er der mod nordøst fundet spredte boplads spor i form af kogestengruber (sb. nr. 21). Mod øst er udgravet en romersk jernalder boplads (sb. nr. 12) og gjort opsamling af skaller, flintafslag og keramik (sb. nr. 31).

Mod syd er gjort fund af forskellige anlæg ved prøvegravning (sb. nr. 28) og udgravet et hus fra ældre bronzealder med tilhørende aktivitetsområde, samt en urnegrav fra yngre bronzealder (sb. nr. 23).

Nærheden til fund fra både stenalder og bronzealderen betyder, at der kan være andre fortidsminder i deres nærhed. Samtidigt er området topografisk velegnet til både bebyggelse og begravelse. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

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

Herudover gælder det, at 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.

Drikkevandsinteresser - OSD

Arealet for lokalplanen ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser.

Klimatilpasning

Som en konsekvens af klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse pga. stigende grundvand og fra ekstrem regn og vandløb.

Det er grundejers ansvar at beskytte sin ejendom mod ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanen ligger ikke i et område, der i henhold til Norddjurs Kommuneplan 2021, er udpeget som et risikoområde og der vurderes at være minimal sandsynlighed for oversvømmelse i området jf. Norddjurs Kommunes oversvømmelseskort 2012.

Teknisk forsyning

Spildevand og regnvand

Spildevand og regnvand skal håndteres i overensstemmelse med Norddjurs Kommunes spildevandsplan. Arealerne ligger delvist uden for kloakeret område.

Der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen for udvikelse af kloakoplandet. Kloakoplandet vil omfatte varmeværkets bygninger med tilknyttede anlæg og befæstede arealer m.v. (en del af lokalplanens delområde 1).

Arealerne med solceller optages ikke i spildevandsplanen, og vil dermed ligge uden for kloakoplandet. Spildevandsplanen vil give mulighed for tilslutning til spildevandskloak. Regnvand skal nedsive på grunden. Vilkår for afledning skal fastsættes i en spildevandstilladelse.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af Norddjurs Kommunes Vandforsyningsplan 2021-2027. Området er beliggende i AquaDjurs - Allingåbro's forsyningsområde.

Varme

Lokalplanområdet kan forsynes af Allingåbro varmeværk.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs. Der skabes ved vendeplads den fornødne manøvreplads for renovationsvogn.

Drift og vedligehold

Det er grundejers opgave at varetage drift og vedligehold af friarealer, veje og stier.

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.

Servitutter

Der er tinglyst byggelinje på Nordkystvejen på 20 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg (1,5 x højdeforskel mellem vej og terræn + 1 meter).

Servitut om byggelinje tinglyst 29. juni 1970.

Grundejere, herunder bygherrer, skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.

Private tilstandsservitutter (servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), som er uforenelige med lokalplanen, aflyses af påtaleberettigede.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

MILJØ FORHOLD

I dette afsnit beskrives lokalplanens forhold til det miljø, som lokalplanen ændrer, berører eller påvirkes af.

Habitatdirektivet

Norrdjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder i henhold til EU's habitatdirektiv. Nærmeste habitatområde er Natura 2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord samt Natura 2000-område nr. 47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov.

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

Jordforureningsloven

Der er ikke kendskab til potentielt forurenende aktiviteter eller registreret forurening indenfor lokalplanområdet. 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.

Jordhåndtering

Arealet indenfor lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret.

Støjforhold

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" fastlægger vejledende grænseværdier for støjniveauet for virksomheder, herunder tekniske anlæg. Vejledningen fastlægger, at støjgrænsen ved boligområder i nærheden af lokalplanområdet ikke må overstige grænseværdierne for "Boligområder for åben og lav bebyggelse".

Der skal i planlægningen af varmeværket og tilhørende tekniske anlæg tages højde for, at de vejledende støjgrænseværdier skal kunne overholdes i naboskel. Indenfor selve lokalplanområdet skal de vejledende grænseværdier for let industri kunne overholdes.

MILJØVURDERING

Screening for miljøvurdering

I forbindelse med forslag til lokalplan 120-707 og kommuneplantillæg nr. 17 til KP2021 er der foretaget en miljøscreening i henhold til lovbekendtgørelse nr. 973 af 25/06/2020 (tjek rig-

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

Kommunen har vurderet, at der *ikke* skal udarbejdes en miljøvurdering for den nærværende plan. Dette er begrundet med:

- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planen og projektet ikke med sine dimensioner, sin udformning og sin placering vil påvirke miljøet væsentlig.

- At planen ikke omfatter mulighed for projekter, der er nævnt i lovens bilag 1. Projektet er alene screeningspligtigt i forhold til lovens bilag 2

Afgørelsen offentliggøres sammen med forslag til Lokalplan 120-707 og Tillæg 17 til Kommuneplan 2021.

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. 1157 af 1. juli 2020). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1. Lokalplanen har til formål,
- at udlægge området til erhverv, herunder et nyt varmekværk eller bygninger til varmeproduktion med tilhørende tekniske anlæg som solceller og solfangere med installationer,
 - at solceller og solfanger paneler kan placeres i forhold til optimal drift, samtidig med at der kan tages de fornødne hensyn til omgivelserne, herunder beboelsesejendomme, landskaber og kulturhistoriske interesser,
 - at sikre ensartede proportioner, farver og hældning på solcelle- / solfanger paneler.
 - at der etableres beplantningsbælter langs afgrænsningen til området med henblik på at afskærme anlægget fra naboer, forbigående og omkringliggende landskaber,
 - at sikre vejadgang til området,

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Område:

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 3 og omfatter dele af matr. nr. 3i, 4t og 9a, Vejlbj By, Vejlbj Vest.

Zonestatus:

- 2.2 Dele af lokalplanområdet, herunder 4t og dele af 3i er beliggende i byzone. Størstedelen af 3i ligger i landzone. Hele lokalplanområdet overføres til byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til erhverv, transport- og logistikvirksomheder, let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv og tekniske anlæg. I området kan der

opføres bygninger til varmeproduktion med tilhørende punktanlæg som akkumuleringstanke, skorstene og energioptagere. Der kan opstilles solcelle og solfanger paneler inkl. stativer og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger, transformerstationer og andre tilhørende tekniske installationer samt vej, vende- og parkeringsarealer.

§4 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykning inden for lokalplanområdet i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

§5 VEJE OG PARKERING

Veje:

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Industriparken. Overkørsler i forbindelse med adgang til byggeri skal ansøges sammen med byggeansøgning.
- 5.2 Indenfor lokalplanområdet kan der kun anlægges veje, som er nødvendige for byggeriets, herunder varmeværkets og de tekniske anlægs drift og vedligeholdelse.
- 5.3 Interne veje på solcelle- og solfanger anlæggets område må kun anlægges som ubefæstede.
- 5.4 Primære tilkørselsveje (adgangsvej fra Industriparken til varmeværk - se kortbilag 6) skal udlægges med en kørebanebredde på 6 meter + 1,5 meter rabat i hver side. Rabatter tilsås med græs. Veje skal udføres med fast belægning som asfalt eller belægningssten.
- 5.5 Vendeplads dimensioneres jf. retningslinjer for sættevogne og anhængervogne.
- 5.6 Der er tinglyst vejbyggelinje på Nordkystvejen på 20 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg (1,5 x højdeforskel mellem vej og terræn + 1 meter).

Parkering:

- 5.7 I forbindelse med bygning(er) til varmeproduktion eller andre erhvervsbygninger skal der etableres minimum 1 parkeringsplads pr. ansat samt minimum 2 parkeringspladser indrettet som handicapegnede med et brugsareal på henholdsvis 3,5x5 meter og 4,5x8 meter. Ved etablering af mere end 10 P-pladser, skal der forberedes for el-ladestander.
- 5.8 Til betjening af solcelle / solfanger anlægget etableres det fornødne antal parkeringspladser. De skal anlægges som ubefæstet areal.
- 5.9 Uindregistrerede køretøjer, campingvogne samt større både og lignende må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.
- 5.10 Køretøjer over 3.500 kg totalvægt samt varevogne, som har tilknytning til Allingåbro varmeværk, må parkere indenfor området tilhørende grundejer.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERINGDelområde 1:

- 6.1 Inden for lokalplanens afgrænsning i delområde 1 (se kortbilag 4) kan der opføres varmeværk, akkumulerings-tanke, skorstene, varmepumpebygninger og dertil hørende energioptagere.

Der kan opføres tekniske anlæg, herunder solcelle- og solfanger paneler med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70%.

Bebyggelsen må opføres i en maksimal højde på 20 meter målt efter Bygningsreglementets regler.

Enkelte bygningsdele kan være højere, hvis anvendelsen og bygningens drift nødvendiggør dette, herunder akkumuleringsstanke i en maksimal højde på 30 meter og skorstene på maksimalt 55 meter.

Delområde 2:

- 6.2 Inden for lokalplanens afgrænsning i delområde 2 (se kortbilag 4) kan der opføres erhvervsbyggeri, øvrige bygninger i forbindelse med varmeproduktion, varmepumpebygninger og tekniske anlæg, herunder solcelle- og solfanger paneler med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70%.

Bebyggelsen må opføres i en maksimal højde på 8,5 meter målt efter Bygningsreglementets regler.

Solcelle- og solfanger paneler samt dertil hørende teknikbygninger må opstilles i henhold til bestemmelserne angivet under §6.3 Delområde 3.

Delområde 3:

- 6.3 Inden for lokalplanens afgrænsning i delområde 3 (se kortbilag 4) kan der opføres tekniske anlæg, herunder solcelle- og solfanger paneler med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer.

Solcelle- og solfanger paneler:

Solcelle- og solfanger paneler inkl. stativer må opstilles med en højde på 4 meter målt fra terræn.

Solcelle panelerne må placeres på lige, parallelle rækker og med ensartet afstand mellem rækkerne.

Solfanger panelerne må placeres på lige, parallelle rækker og med ensartet afstand mellem rækkerne.

Teknikbygninger:

Teknikbygninger i delområde 3 såsom transformere og invertere må ikke opføres tættere på skel mod beboelseskvarter langs Bybjergvej end 40 meter.

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDENSolcelle-/solfangerpaneler og tilhørende teknikbygninger:

- 7.1 Solcelle- og solfanger panelerne skal være antireflekterende og må ikke medføre nogle former for refleksionsgener for naboer og trafikanter.
- 7.2 Alle solcellepaneler skal fremtræde ensartede.
- 7.3 Alle solfangerpaneler skal fremtræde ensartede.

- 7.4. Teknikbygninger og øvrige installationer skal fremstå anonymt i landskabet med et glanstal på maksimum 10 for alle facadekomponenter og dæmpede farver i sorte, grå, brune eller grønne nuancer.
[Dæmpede farver defineres som farver tilføjet sorte pigmenter, hvorved lyset ikke reflekteres og den originale farve fremstår blødere og mere mat].

Bygninger

- 7.5. Facader og tagmaterialer skal fremstå i dæmpede farver i brune, grønne, grå eller sorte nuancer.
[dæmpede farver defineres som farver tilføjet sorte pigmenter, hvorved lyset ikke reflekteres og den originale farve fremstår blødere og mere mat].

Kompletterende bygningsdele som vinduer, døre, porte, riste og inddækninger skal ligeledes fremstå i dæmpede farver.

Den ydre fremtræden af mindre bygninger, skure og overdækninger skal tilpasses hovedbygningens arkitektur, farver og materialer.

Affaldsløsninger skal afskærmes og tilpasses hovedbygningens arkitektur, farver og materialer.

- 7.6. Tage og facader kan udføres som levende grønne flader med f.eks. sedum, vedbend eller anden stedsegrøn beplantning.
- 7.7. Blanke og reflekterende materialer med en værdi på mere end glans 10 må ikke anvendes, bortset fra glaspartier og Aluminium, der som udgangspunkt er blankt men oxiderer over tid.
- 7.8. Skiltning må kun finde sted med Norddjurs Kommunes tilladelse.

§8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING OG HEGN

Terrænregulering:

- 8.1 Der må inden for lokalplanens område højst foretages terrænregulering på +/- 1,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres med bløde overgange og der må ikke terrænreguleres nærmere naboskel end 2,5 meter.

Beplantning:

- 8.2 Der skal etableres og opretholdes beplantningsbælter i forskellige arter. Placering er angivet på kortbilag 4.
- 8.3 Beplantningsbæltet mod syd og vest skal være 12 meter bredt med i en minimumshøjde på 0,5 meter på tilplantningstidspunktet og en minimumshøjde på 5 meter som fuldt udvokset. Det skal bestå af 8 rækker levende hegn med træer og tætte kraftige buske som underbeplantning. Det skal sikre visuel afskærmning.

Beplantningsbæltet mod nord skal være 5 meter bredt med i en minimumshøjde på 0,5 meter på tilplantningstidspunktet og en minimumshøjde på 5 meter som fuldt udvokset. Det skal bestå af 3 rækker levende hegn med træer og tætte kraftige buske som underbeplantning. Det skal sikre visuel afskærmning.

- 8.4 Arealerne under og mellem solcelle- og solfanger panelerne skal have lov at tilgro med eksisterende græsser, frø i jorden/skal fremstå med naturlig vegetation. Græsarealerne kan slås med maskine efter behov.
- 8.5 Der kan plantes allé-træer langs adgangsvejen fra Industriparken. Træerne skal placeres med mellem 10 og 15 meters afstand og i en afstand fra vejen som tager hensyn til den tunge trafik.
- 8.6 Ubenyttede arealer må anvendes til afgræsning.

Hegning:

- 8.7 Inden for lokalplanområdet kan der etableres trådhegn med en maksimal højde på 2,1 meter målt fra terræn. Hegnet skal hæves minimum 0,1 meter fra terræn for passage af mindre dyr.
- 8.8 Trådhegnet skal placeres på indersiden af beplantningsbæltet og langs skovbryn.

Oplag:

- 8.9 Henlæggelse af materialer skal finde sted i dertil indrettede og afskærmede arealer.

Midlertidig henstilling af af containere med biomasse på egen grund er tiladt (f.eks. ifm. ferier hvor aflæsning ikke er muligt).

§9 TEKNISK FORSYNING, LEDNINGSANLÆG OG BELYSNING

- 9.1 Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.
- 9.2 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler, med undtagelse af de kabler, der forbinder solcelle- og solfanger panelerne, som kan fastgøres på stativerne.
- 9.4 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med spildevandsplanen for Norddjurs Kommune.
- 9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes AquaDjurs - Allingåbro's vandforsyningsområde.
- 9.6 Ny bebyggelse kan tilsluttes varmforsyning ved Allingåbro varmeværk.
- 9.7 I lokalplanens delområde 3 (se kortbilag 4) må der ikke etableres permanent belysning.

- 9.8 Belysning på adgangsveje skal udføres efter kommunens anvisninger.

§10 SERVITUTTER OG OPHÆVELSE AF EKSISTERENDE LOKALPLAN

- 10.1 Der er tinglyst byggelinje på Nordkystvejen på 20 meter fra vejmidten + evt. højdetillæg (1,5 x højdeforskel mellem vej og terræn + 1 meter).
Servitut om byggelinje tinglyst 29. juni 1970.
- 10.2 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan, ophæves Lokaplan nr. 31-111 for erhvervsområde i Allingåbro delvist for det område, der omfattes af nærværende lokalplan.

§11 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før,
- der er etableret beplantningsbælter jf. § 8.2 og 8.3,
 - området er ryddet for byggeaffald,
 - bebyggelsen er kloakeret efter Norddjurs Kommunes anvisninger,
 - der er etableret vejadgang i overensstemmelse med § 5,
 - det er påvist, at de gældende grænseværdier for støj i området ikke overstiges.

§12 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 12.1 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.
- 12.2 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.

- 12.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsættet som hidtil.
- 12.4 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 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.

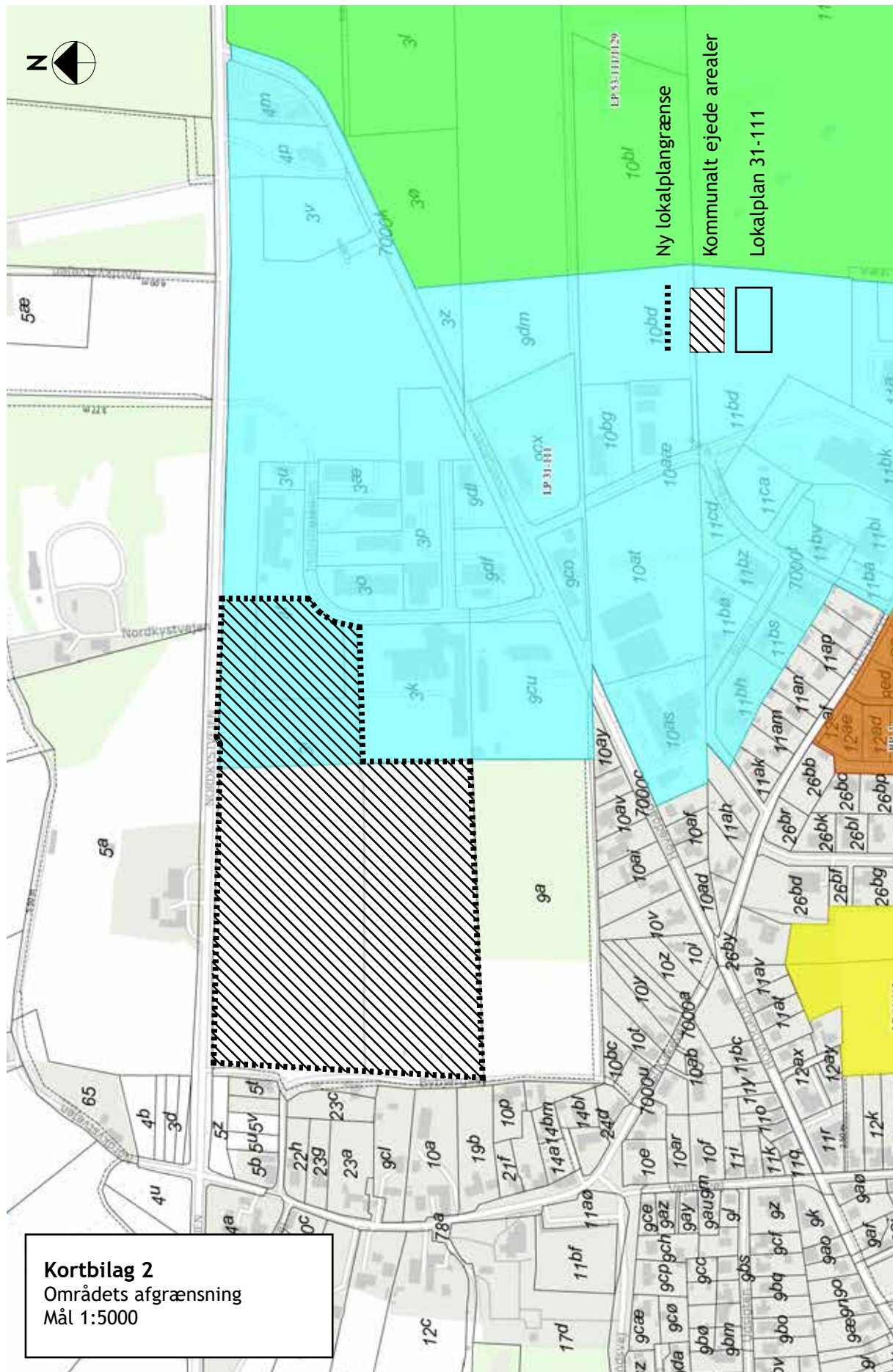
§13 VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 13.1 Forslag til lokalplan 120-707 for erhvervsområde ved Bybjergvej og Hovedgaden i Allingåbro er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 23. maj 2023.
- 13.2 Lokalplanen har været fremlagt som forslag i offentlig høring fra den 12. juni til den 14. august 2023.
- 13.3 Lokalplan 120-707 for erhvervsområde ved Bybjergvej og Hovedgaden i Allingåbro er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse **den 10. oktober 2023.**

14.0 OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

- 14.1 Lokalplan 120-707 for erhvervsområde ved Bybjergvej og Hovedgaden i Allingåbro er offentligt bekendtgjort **den xx. oktober 2023.**





Kortbilag 2
Områdets afgrænsning
Mål 1:5000

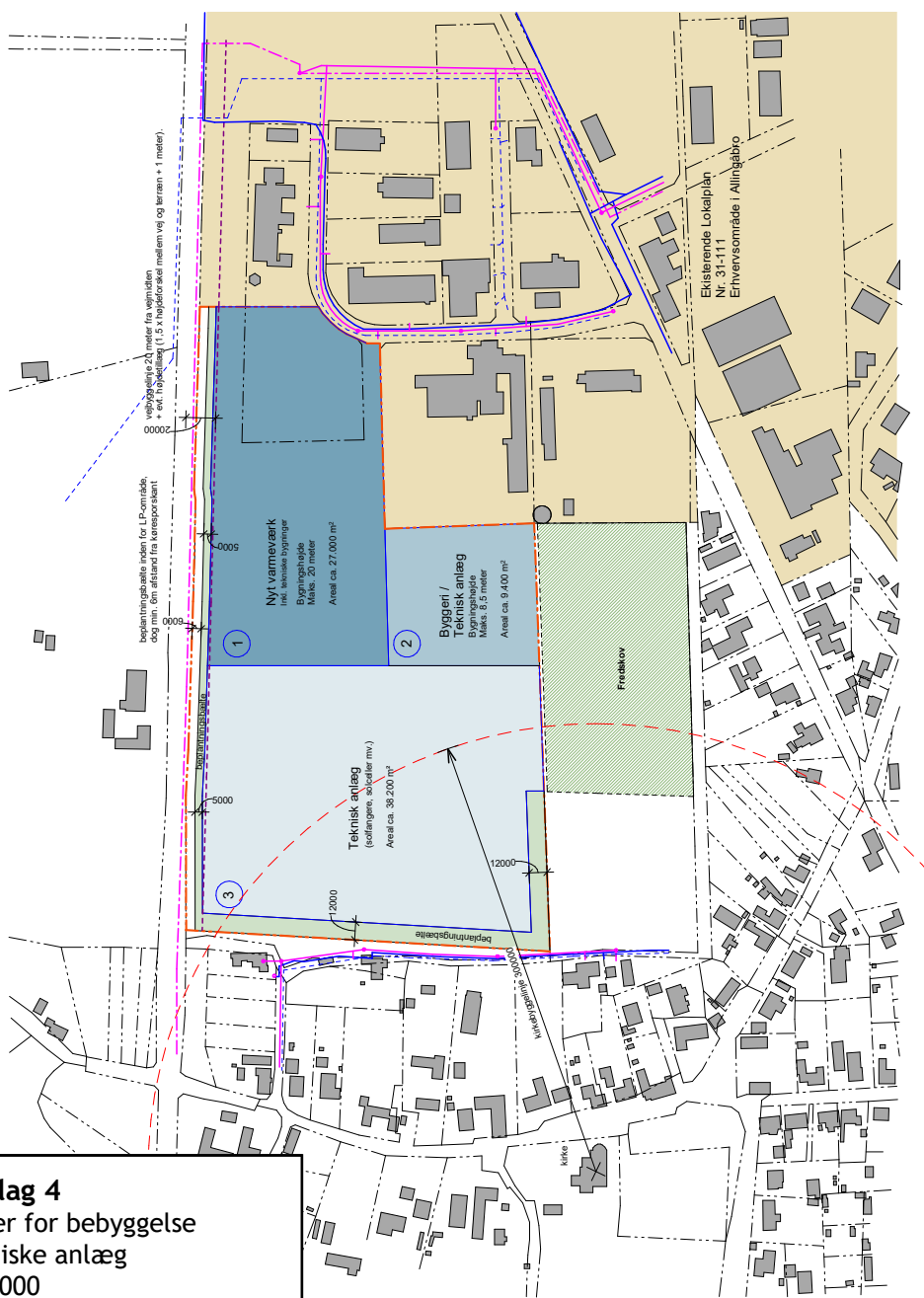


Kortbilag 3
Matrikelkort
Mål 1:5000








Signaturforklaring:

- Bygninger eksisterende
- Beplantningsbælte
- Fredskov
- Bebyggelse op til 20 meter, bebyggelses% 70
- Bebyggelse op til 8,5 meter, bebyggelses% 70 (alternativt tekniske anlæg)
- Område til teknisk anlæg (solceller, solfangere mv.)
- Eksisterende Lokalplansområde
- Matrikel/skel (nuværende)
- Ny Lokalplansgrænse
- Område for Allingåbro Fjernvarme
- Kirkebyggelinje
- Vejbyggelinje
- Trykledning spildevand
- Spildevand
- Regnvand
- Drikkevand
- DELOMRADE 1
- DELOMRADE 2
- DELOMRADE 3

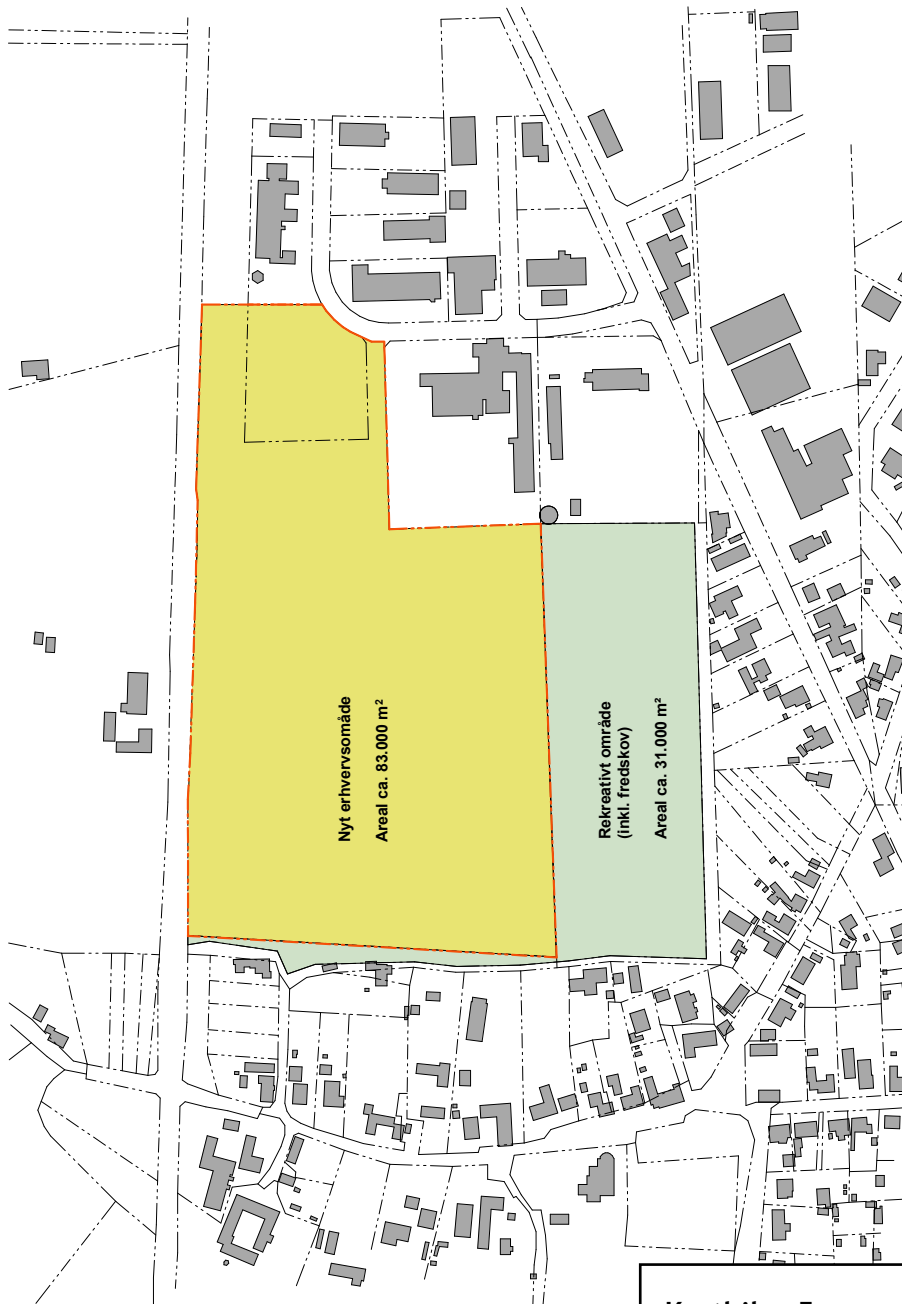


Kortbilag 4
Områder for bebyggelse og tekniske anlæg
Mål 1:5000



- Signaturforklaring:
-  Nyt Erhvervsområde
 -  Bygninger eksisterende
 -  Rekreativt område inkl. fredskov
 -  Matrikel/stel (nuværende)
 -  Ny lokalplansgrænse

Noter:
 Alle mål er i millimeter
 Der må ikke males på tegningen



Kortbilag 5
 Kommuneplantillæg 17
 Mål 1:5000



Kortbilag 6
 Eksempel på bebyggelse
 Mål 1:3000
 kortbilaget er ikke bindende

