

Forslag

Lokalplan 087-707

**Erhvervsområde ved Hesselvang i
Grenaa**

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 eller ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til plan@norddjurs.dk inden mandag den 2. august 2021.~~

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens formål	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	8
Planlægning af kystområderne	8
Naturbeskyttelsesloven	8
Habitatdirektivet	8
Skovloven	8
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	9
Miljøvurdering	9
Støjforhold	10
Drikkevandsinteresser -OD	11
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	11
Lokalplanforhold	11
Teknisk forsyning	11
Klimatilpasning	11
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	12

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	13
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	13
3.0 Områdets anvendelse	13
4.0 Udstykning	14
5.0 Vej- og parkeringsforhold	14
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	15
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
8.0 Skiltning	16
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	17
10.0 Ledningsanlæg og belysning	18
11.0 Støjforhold	19
12.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
13.0 Grundejerforening	19
14.0 Jordforurening og affaldsdepoter	19
15.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	19
16.0 Tilladelser fra andre myndigheder	20
17.0 Lokalplanens retsvirkninger	20
18.0 Vedtagelsespåtegning	21
19.0 Offentlig bekendtgørelse	21
Kortbilag 1, områdets afgrænsning	22
Kortbilag 2, områdets udformning	23
Kortbilag 3, beplantningsprincip	24
Kortbilag 4, illustrationsplan	25
Kortbilag 5, lavninger og strømveje	26

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Hesselager

Kort med lokalplanens placering i forhold til Grenaa og Hesselager

Lokalplanens formål

Der skal med lokalplanen åbnes mulighed for placering af virksomheder ved Grenaa's vigtigste indfaldsvej, som har et behov for synlighed, og som ikke kan indpasses i det nordlige erhvervsområde, der i høj grad anvendes til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og med tilknytning til aktiviteterne på Grenaa Havn.

Placeringen af erhvervsområdet vil desuden bidrage til at begrænse en stigning i antallet af tung transport fra syd af Århusvej igennem Grenaa by. Lokalplanområdet ligger således velplaceret i forhold til den mest anvendte indfaldsvej til Grenaa, men er samtidig meget eksponeret i forhold til ankomsten til byen, som den fremtræder i dag.

I dag opleves ankomsten til Grenaa som at køre ind i et skovområde, der udefra ser langt større ud, end det i virkeligheden er, og som skjuler den bagvedliggende by. På østsiden af Århusvej ligger Hessel Hovedgård med en meget karakteristisk arkitektur, og skoven og gården udgør tilsammen en port til sydbyen, der opfattes og huskes som typisk for Grenaa.

Lokalplanens formål er derfor også at sikre en god landskabelig indpasning af det nye erhvervsområde, herunder en landskabsbearbejdning og en beplantning i erhvervsområdet, der fastholder billedet af skovbevoksningen som byens sydgrænse, samtidig med, at virksomhedernes behov for synlighed tilgodeses.

Lokalplanens baggrund

Der er i Grenaa efterspørgsel på placeringer til store udvalgs- varebutikker, da der efterhånden ikke er flere placeringsmuligheder til dette i den eksisterende bymidte. Nærværende lokalplan er derfor udarbejdet, for at udlægge et aflastningsområde ved Hessel, der kan rumme butikker af en type og karakter, som ikke umiddelbart lader sig indplacere i bymidten. Der skal opfyldes nogle redegørelseskrav for at udlægge et aflastningsområde, hvilke bl.a. skal afdække hvorvidt der er et tilstrækkeligt kundegrundlag for det ønskede. Norddjurs Kommune har fået udarbejdet en sådan redegørelse forud for lokalplanlægningen. Denne konkluderer, at etableringen af aflastningsområdet vil styrke detailhandelsudbuddet i Grenaa



Ankomsten til Grenaa, set fra Århusvej



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, ORTOFOTO © SDFE, © ERST
Eksisterende forhold med lokalplanområdets afgrænsning

og forbedre indkøbsforholdene for forbrugere i oplandet. Samlet set vurderes det i redegørelsen, at Grenaa vil få en øget omsætning svarende til en stigning på 321 %, i forhold til de nuværende forhold.

Der er fremkommet flere henvendelser fra butikskæder og projektudviklere, som finder området ved Hesselvang attraktivt, og derfor ønsker at etablere butik i dette område.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til vidensvirksomheder, lettere industri, håndværk, udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper og udvalgswarebutikker på min. 500 m² bruttoetageareal, **teknisk anlæg**, ubemandet tank og vaskehal samt indendørs sports- og idrætsanlæg. Anvendelsen sports og idrætshal kunne være squash- og padeltennishal, fitnesscenter, legeland, danseskole, bowlinghal mm. Baner og aktiviteter i forbindelse hermed er udelukkende indendørs, og skal indordne sig det omkringliggende erhverv.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye erhvervsgrunde på minimum 3.000 m².



Illustrationsplanen kan også ses på kortbilag 3

Bebyggelse

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimalt 50% for det enkelte jordstykke, en bygningshøjde på maksimalt 11 m. og en byggeafstand til vej- og naboskel på mindst 5 m. i området.

Endelig fastlægges der bestemmelser for udformning af bebyggelse og friarealer, der skal sikre, at området bidrager til en attraktiv ankomst til Grenaa by og at anlæg og bebyggelse kan leve op til den synlige beliggenhed langs Århusvej.

I den forbindelse fastlægger lokalplanen, at for grundene ud til Århusvej skal bebyggelsens facade ud mod Århusvej løbe parallelt med vejen. Endvidere fastlægges, at parkering og oplag til virksomheder beliggende ud mod denne vejstrækning, skal etableres vest for bygningerne. Dette for at skabe et harmonisk udtryk både inden for lokalplanområdet og sammenhæng i forhold til den nære kontekst udenfor lokalplanområdet.

Veje

Der fastlægges én fælles overkørsel til Århusvej fra lokalplanområdet, og der udlægges indenfor området et areal til en central fordelingsvej, der skal forsyne de enkelte erhvervsparceller.

Der udlægges i lokalplanområdet areal til en central fordelingsvej, hvis placering og bueslag sammen med den omgivende beplantning skal sikre, at der i forhold til trafikken på Århusvej ikke opstår blændingsgener eller forvekslinger med køretøjers lygter.

De interne veje i lokalplanområdet er anlagt i dag og er godkendt.

Beplantning

For området fastlægges en beplantningsplan, som har til formål at strukturere erhvervsområdet og sikre indtrykket af byens grønne indkørsel. Beplantningen skal udformes således, at virksomhederne først bliver synlige lige før og under forbikørsel, mens området på afstand er visuelt afskærmet af levende hegn og trægrupper placeret langs Århusvej. På kortbilag 3 fremgår en samlet beplantningsplan for området.

Skiltning

Så længe lokalplanområdet har karakter af åbent land er områdets bestemmelser vedrørende skiltning underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21.

Bestemmelsen i 8.3 tillader anvendelse af en fælles skiltepylon ved indkørsel fra Århusvej. Skiltepylonen kan således først opstilles, når området ikke længere vurderes at have karakter af åbent land. Det vil således bero på en konkret vurdering i forbindelse med ansøgning om opstilling af pylon.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Cirka 5,3 ha af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen og er omfattet af planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne.

Dette areal, der ligger inden for kystnærhedszonen, er ikke nye arealer i kystnærhedszonen, da dette allerede er udlagt som erhvervsområde i kommuneplanen.

Da der mellem lokalplanområdet og kysten er ubrudte områder med opvokset skov, vil den bebyggelse, lokalplanen åbner mulighed for at opføre, ikke blive synlig fra kystområderne.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder -enge, søer etc.

Der ligger nogle mindre vandhuller nordvest for lokalplanområdet, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. De beskyttede arealer forventes ikke at blive påvirket af projektet, da jernbanen fungerer som barriere mellem naturarealerne og projektområdet.

Der er ikke registreret naturbeskyttede områder inden for lokalplanområdet.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Habitatdirektivet bilag IV arter

Nærmeste Natura 2000-område er N245 Ålborg Bugt, østlige del, der ligger ca. 13 km fra lokalplanområdet. N245 er udelukkende marint, og der er ingen hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Natura 2000-området er udelukkende udpeget for at beskytte fugle, der lever på havet. Disse påvirkes ikke af lokalplanen.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område derfor kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper som dette Natura 2000-område er udpeget for at beskytte.

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.

Skovloven

Der er ikke skov indenfor lokalplanområdet, men området grænser op til fredskov mod nord og langs baneterrænet mod vest.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalisk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af 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.

Jordflytning kan foregå uden anmeldelse til kommunen, medmindre der findes tegn på forurening i jorden. I så fald skal kommunen anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg.

Såfremt der skal etableres legepladser eller anden form for følsom anvendelse, skal den øverste halve meter jord være ren eller med fast belægning jf. jordforureningslovens § 72b.

Miljøvurdering

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og derfor ikke skal miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Arealanvendelse	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag Kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag Kl. 18.00 - 22.00 Lørdag Kl. 14.00 - 22.00 Søn- og hellig- dage Kl. 07.00 - 22.00	Alle dage Kl. 22.00 - 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4. Etageboliger	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
6. Sommerhusområde og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særligt naturområder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs. Tallene er opgivet som det ækvivalente, korrigerende støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.

Støjforhold

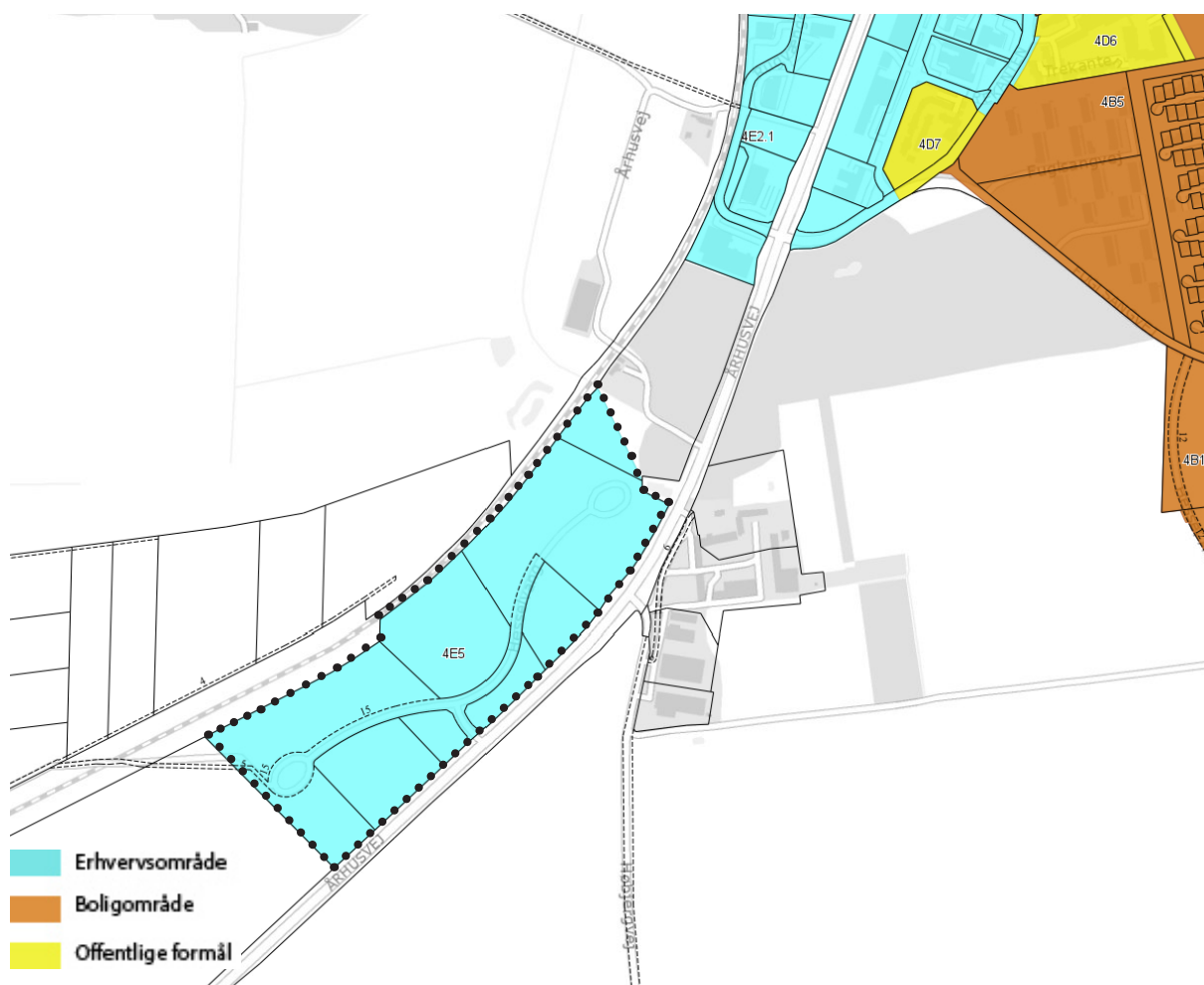
Områder udlagt til liberale erhverv, hvor der ikke er boliger, kan udlægges med støjniveauer op til gruppe 3 i nedenstående skema. Det gælder blandt andet for butikker, kontorerhverv, hoteller og tilsvarende.

Der er ikke i miljølovgivningen eller Miljøstyrelsens vejledninger direkte fastlagt nogen mindste afstand mellem jernbaner og ny erhvervsbebyggelse.

I lokalplanen fastlægges imidlertid en mindste afstand mellem Grenaabanens spormidte og ny bebyggelse i erhvervsområdet på mindst 25 meter. Denne afstand modsvarer næsten overalt omfanget af det voldanlæg, hvorpå jernbanesporet er etableret, og som ikke kan bebygges.

Grænse for virksomhedsstøj

Ved udlæg af areal til håndværks- og industrivirksomhed og anden støjende virksomhed skal det sikres, at det udendørs støjniveau i området ikke overskrider værdierne for gruppe 3. Støjniveau i skel rundt om lokalplanens afgrænsning afhænger af typen af naboerområde.



Kort over kommuneplanens rammeområder ved lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser - OD

Området er udpeget med drikkevandsinteresser - OD. Der er ikke boringer eller indvindingsoplande til almen vandforsyning i nærheden.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt som aflastningsområde med betegnelsen 4C1.

En forudsætning for, at der kan lokalplanlægges for større udvalgsbutikker indenfor nærværende område, er, at området i kommuneplanen udlægges som et såkaldt "aflastningsområde".

Kommunalbestyrelsen har med forslag til kommuneplan 2021 udlagt nærværende område til "aflastningsområde" og en forudsætning for endelig vedtagelse af nærværende lokalplan er således, at forslag til kommuneplan 2021 vedtages uden ændringer, hvad dette angår.

Lokalplanens bestemmelser bringes dermed i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for planlægning.

Lokalplanforhold

Området har tidligere være omfattet af Lokalplan 174 fra 2007 med kommuneplantillæg nr. 19 for et erhvervsområde ved Hessel.

Lokalplanen ændres for at åbne op for, at store udvalgsvarebutikker på minimum 500 m² kan etablere sig i området. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan bliver nærværende gældende for området.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret.

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet forsynes fra Grenaa Varmeværk.

Internetforbindelse - fiber/bredbånd

I forbindelse med gravearbejdet til byggemodning af området bør det overvejes at etablere højhastighedsforbindelse til internettet. Evt. i form af nedgravning af tomrør.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidige

beskyttelse eller permanente løsninger.

I lokalplanområdet udlægges areal til regnvandsbassing i områdets nordligste del, som er det lavest liggende i området. På kortbilag 5 fremgår lavninger og strømningsveje for området, hvilket også viser, at den nordligste del ligger i en lavning.

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 til enhver tid gældende kompetenceplan.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 087-707 for erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa.

Områdets størrelse er ca. 12,5 ha.

I henhold til lov om planlægning, Lovbek. nr. 287 af 16. april 2018, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål;

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til erhverv
- 1.2 at sikre et grønt areal langs Århusvej, som friholdes for bebyggelse
- 1.3 at fastlægge en central vejbetjening af området.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 1pæ, 1qo, 1qd, 1qb, 1qu, 1pø, 1qa, 1qt samt del af 1qc Hessel Hgd., Ålsø.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

Området opdeles i 2 delområder med en afgrænsning som vist på kortbilag 2:

Delområde I - Erhvervsområde

- 3.1 Området må anvendes til
 - lettere industri og håndværk
 - virksomheder
 - lettere fremstillings- og håndværksvirksomheder
 - lager og speditjonsvirksomheder
 - kontorerhverv
 - liberale erhverv
 - private serviceerhverv
 - udvalgswarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper
 - **Plantecenter på maksimum 8.500 m²**
 - restauranter over 250 m²
 - store udvalgswarebutikker over 500 m²
 - ~~Teknisk anlæg~~
 - ubemandet tank og vaskehal
 - indendørs sports- og idrætssahal eller anlæg fx. squash- og paddletennisbaner og legeland mm.. Anvendelser hermed må udelukkende kun være indendørs.

- 3.2 Parceller med facade mod Århusvej skal fortrinsvis anvendes til detailhandel og andre virksomheder med et særligt behov for synlighed.
- 3.3 Den enkelte butik til større pladskrævende udvalgsvarergrupper må ikke overstige 5.000 m² i bruttoetageareal.
- 3.4 Der må inden for området ikke etableres virksomheder, der påfører omgivelserne væsentlige genevirkninger i form af røg, støj, rystelser, lugt eller andre emissioner.
- 3.5 Der må ikke etableres boliger eller institutioner indenfor området.

Delområde II - Fællesarealer

- 3.6 Området skal anvendes til arealudlæg til vej, beplantning og grønt forareal.

4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykning af området skal ske i overensstemmelse med det princip for udstykning, som er angivet på kortbilag 2.

Parcellerne kan dog udstykkes som større/mindre parceller end angivet på kortbilaget.

- 4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et areal mindre end 3.000 m².

5.0 Vej- og parkeringsforhold

Vej

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra Århusvej, som angivet på kortbilag 2, med én fælles overskørsel.
- 5.2 Vejene udlægges som de er anlagt i området. Der udlægges således areal til en central fordelingsvej A-B-C i en bredde af minimum 14 m. og med en placering som i princippet angivet på kortbilag 2.

Der anlægges vendesløjfer i punkt B og C, - i princippet som angivet på kortbilag 2.

- 5.4 Der fastlægges byggelinier på 5 m fra vejskel langs fordelingsvej A-B-C som angivet på kortbilag 2. Inden for byggelinjerne må der ikke opføres nogen form bygninger eller andre faste anlæg. **Dog kan der godt anlægges fast belægning indenfor byggelinjen.**

Parkering

- 5.5 Parkering skal anlægges efter følgende retningslinjer:

Butik: Depot / lager
1 plads pr. 25m² 1 plads pr. 100m²

Kontor:
1 plads pr. 50 m².

- 5.6 Der skal indrettes mindst 1 handicapparkeringsplads pr. 25 påbegyndte parkeringspladser.
- 5.7 Parkeringsarealer må ikke placeres mellem bebyggelsen og Århusvej eller mellem vejskel og byggelinie, jævnfør § 5.4.
- 5.8 For parceller nord for fordelingsvej B-C, må der gerne opføres parkering mellem bebyggelse og fordelingsvejen.
- 5.9 Parkerings- og manøvrearealer skal anlægges i overensstemmelse med vejledningerne i Vejdirektoratets publikation "Håndbog, Anlæg for parkering og standsning, oktober 2011".

Vejmyndigheden skal godkende projektet.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for det enkelte jordstykke.
- Arealer udlagt til foreareal kan indgå i beregningsgrundlaget for de ejendomme, de pågældende arealer indgår i.
- 6.2 På de grunde der er placeret yderst ud mod Århusvej skal bebyggelsens østlige/sydøstlige facade løbe parallelt med Århusvej.
- 6.3 Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse og anlæg indenfor det udlagte forareal.
- 6.4 Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej-, sti- og naboskel eller arealudlæg til plantebælter end 5,0 m.
- 6.5 Afstanden mellem jernbanens spormidte og nærmeste bebyggelse skal være min. 25 m.
- 6.6 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, elevatortårne og lignende gives en større højde, såfremt det er nødvendigt af hensyn til virksomhedens drift.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal inden for det enkelte jordstykke opføres som et sammenhængende og harmonisk byggeri med en god arkitektonisk helhedsvirkning.
- 7.2 Bebyggelse, som opføres langs Århusvej, skal i facadeudtrykket virke åben og indbydende mod vejen.
- 7.3 Bebyggelsen skal indenfor det enkelte jordstykke opføres i ensartede materialer, bygningsdetaljer og farvesætninger.
- 7.4 Bygningsoverflader skal fremstå i materialerne tegl, puds, natursten, beton, træ, glas, stål, zink eller kobber. Tage kan derudover beklædes med sort eller grå tagpap.
- 7.5 Større bygningsoverflader, der overfladebehandles med farvevirkning, skal fremstå i hvid, grå, sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller i farver indenfor jordfarveskalaen blandet med hvidt.
- 7.6 Ventilationsafkast og andre tekniske bygningskomponenter skal integreres harmonisk i bygningens arkitektur.
- 7.7 Varegårde skal opføres i materialer, der harmonerer med den øvrige bebyggelse. Alt oplag skal afskærmes i varegårde.
- 7.8 Tage skal udføres med fladt tag eller med en hældning på 15-20 grader.

8.0 Skiltning

- 8.1 Facadeskilte må højst udgøre 20% af en bygningsfacade og må ikke rage op over bygningens tagfod.
- 8.2 Facadeskiltenes placering, materialevalg, farver og design skal integreres harmonisk i bygningens arkitektur.
- 8.3 *Der må i alt etableres én fælles skiltepylon i området, med en placering inden for det udlagte areal, som vist på kortbilag 2.

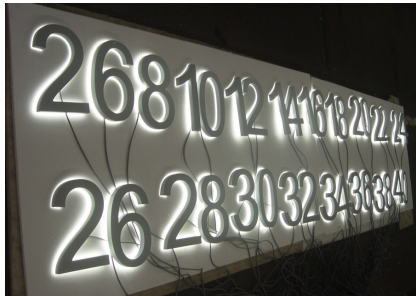
Skiltepylonen må højst være 3 m bred og 10 m høj.

Skiltning på pylonen skal opsættes ensartet.

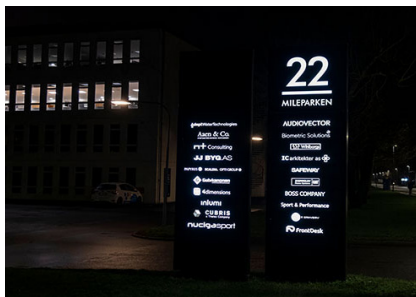
- 8.4 Der må højst etableres 2 skilte på terræn og 1 pylon til hver virksomhed på egen parcel.
- 8.5 Skilte på terræn på egen parcel må have en størrelse på maks. 2 m² og skiltets højde over færdigt terræn må ikke overstige 1,5 m.
- 8.6 Pylon på egen parcel må højst være 1,5 m bred og 3,5

*Henvises til Redegørelsen ang. skiltning s. 7

m høj. Placeringen skal godkendes af Norddjurs Kommune.



Eksempel på bagudvendt belysning



Eksempel på pylon med indvendig belysning

- 8.7 Skilte på terræn skal være ensartede for den enkelte virksomhed og skal designmæssigt tilpasse sig den bebyggelse, de hører til.
- 8.8 Der må højst opstilles 3 flagstænger for hver ejendom og disse skal opstilles på linie med ensartet afstand eller i en ligebenet trekantsformation.
- 8.9 Flagstænger må højst være 8 m høje og indenfor samme ejendom skal flagudstyr og flagning være ens.
- 8.10 Opstilling af skilte på terræn, pyloner og flagstænger på egen parcel må ikke ske på areal udlagt til forarealer på kortbilag 2.
- 8.11 Opstilling af skilte på terræn, pyloner og flagstænger på egen parcel må ikke ske nærmere vej, sti eller naboskel end 2,5 m.
- 8.12 Skilte og pyloner må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys. Man kan dog efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde opføre skilte og skiltepyloner med kun bagudvendt belysning (Corona-belysning), eller indvendig belysning af bogstaver og logoer. Dette kun når det ikke er til ulempe i forhold til omgivelserne.
- 8.13 Der må ikke etableres belysning af skilte eller facader i form af spots placeret på terræn.
- 8.14 Skiltebelysning skal ske fra en diskret og velafskærmet lyskilde opsat sammen med det skilt som belyses.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende bidrage til, at området fremstår ordentligt og i en helhed.
- 9.2 Der skal langs dele af vejarealet B-C etableres allétræer i princippet som angivet på kortbilag 3. Allétræerne skal plantes i en fortløbende grøn rabat på mindst 4 meters bredde eller med et grønt felt omkring hvert træ på mindst 4 x 4 m. med en indbyrdes afstand på 17-20 m..
- 9.3 Der udlægges areal til forarealer og beplantningsbælter som angivet på kortbilag 2.
- 9.4 Areal udlagt til forarealer og plantebælter skal beplantes og vedligeholdes i overensstemmelse med principperne i beplantningsplanen på kortbilag 3.
- 9.5 Inden for forarealet skal de angivne træarter plantes i en størrelse med en omkreds på stammen på minimum

10-12 cm. i 1 m. højde.

- 9.5 Plantebælter og beplantningselementerne langs Århusvej skal etableres i takt med områdets byggemodning således, at det etapeareal der aktuelt byggemodnes altid fremstår afskærmet ud mod omgivelserne af beplantning.
- 9.6 Den overordnede beplantningsplan skal respekteres. Øvrig høj beplantning skal have karakter og placering, som understøtter den overordnede plan.
- 9.7 De udlagte forarealer skal henligge og vedligeholdes som grønne arealer og må ikke hegnes eller anvendes til parkering, manøvreareal, oplag, reklamering, affaldspladser og lignende.
- 9.8 Fast hegn skal mod vejarealer visuelt afskærmes af beplantning.
- 9.9 Affaldspladser skal afskærmes visuelt med fast hegn og/eller beplantning.
- 9.10 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme, mod vejareal samt mod de udlagte grønne arealer.
- 9.11 Der udlægges areal til regnvandsbassin med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.
- 10.2 Belysning langs vejene skal have et ensartet udtryk og sikre oplysning af veje. Belysningen skal udføres efter aftale med kommunen.
- 10.3 Al vejbelysning skal være nedadrettet.
- 10.4 Såfremt der ved byggemodning af arealet af tekniske grunde viser sig nødvendigt at etablere de fornødne ledninger til kloak, vand, el, telefon m.v. over parcellerne, er grundejerne forpligtet til at acceptere dette.
- 10.5 De forsyningsledninger, kabelskabe, stophaner, skelbrønde og lignende, som er nødvendige at etablere på grunden, skal respekteres.
- 10.6 Udvendige TV- og radioantenner, paraboler og lignende må ikke opsættes, så de rager op over tagfoden på den bygning de evt. opsættes på, og må ikke være synlige fra offentligt tilgængelige arealer.

11.0 Støjforhold

- 11.1 Med hensyn til det udendørs støjniveau indenfor lokalplanområdet henvises til redegørelsen side 8.

12.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 12.1 Nye parceller må ikke udstykkes, før det etapeareal, som parcellen udstykkes fra, har etableret den tilhørende del af områdets afskærmende beplantning jævnfør punkt 9.4.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den til bebyggelsen hørende vejtilslutning og parkeringsarealer jævnfør afsnit 5.

13.0 Grundejerforening

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af parceller indenfor lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når halvdelen af grundene er solgt, eller når Kommunal Bestyrelsen finder det nødvendigt. Oprettelse skal ske på udstykkerens eller grundejernes eget initiativ.
- 13.3 Udstykker har pligt til at etablere og forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og beplantning indenfor de enkelte etapearealer i lokalplanområdet, indtil grundejerforeningen er oprettet og er blevet overdraget forpligtelsen for en etape.
- 13.4 Grundejerforeningen er forpligtet til at overtage drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles grønne arealer, plantebælter og skovbeplantning indenfor lokalplanområdet, når første grund er solgt.
- 13.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Norddjurs Kommune.

14.0 Jordforurening og affaldsdepoter

- 14.1 Hvis der under bygge- eller anlægsarbejder konstateres jordforurening eller affaldsdepoter, skal arbejdet straks standses og kommunen skal underrettes herom jævnfør depotlovens § 20.

15.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan

- 15.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens

bestemmelser.

- 15.2 **Vejdirektoratet er vejmyndighed på statsvejen, Århusvej og er påtaleberettiget i forhold til de tinglyste servitutter.**
- 15.3 Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan 174 for et erhvervsområde ved Hessel.

16.0 Tilladelser fra andre myndigheder

- 16.1 Ved byggeri indenfor området skal kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde forinden ansøges om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

17.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1 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.
- 17.2 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.
- 17.3 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 en 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.

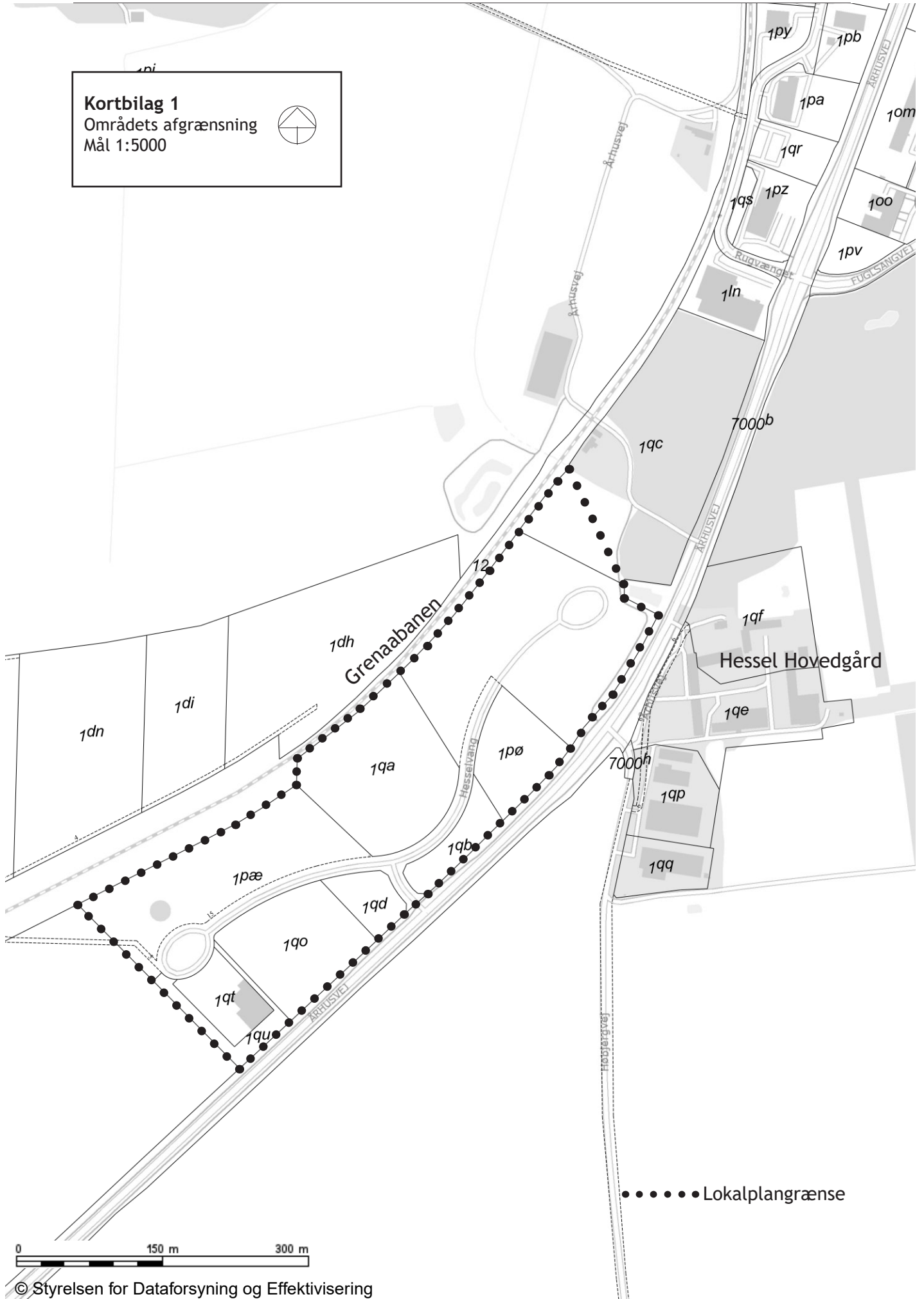
18.0 Vedtagelsespåtegning

- 18.1 Forslag til lokalplan 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa er vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 16. marts 2021.
- 18.2 Lokalplan 087-707 Erhvervsområde ved Hesselvang i Grenaa er endeligt vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 12. oktober 2021.


19.0 Offentlig bekendtgørelse

- 19.1 Lokalplan 087-707 Erhvervsgrunde ved Hesselvang i Grenaa er offentligt bekendtgjort den xx. xxxxx 2021.

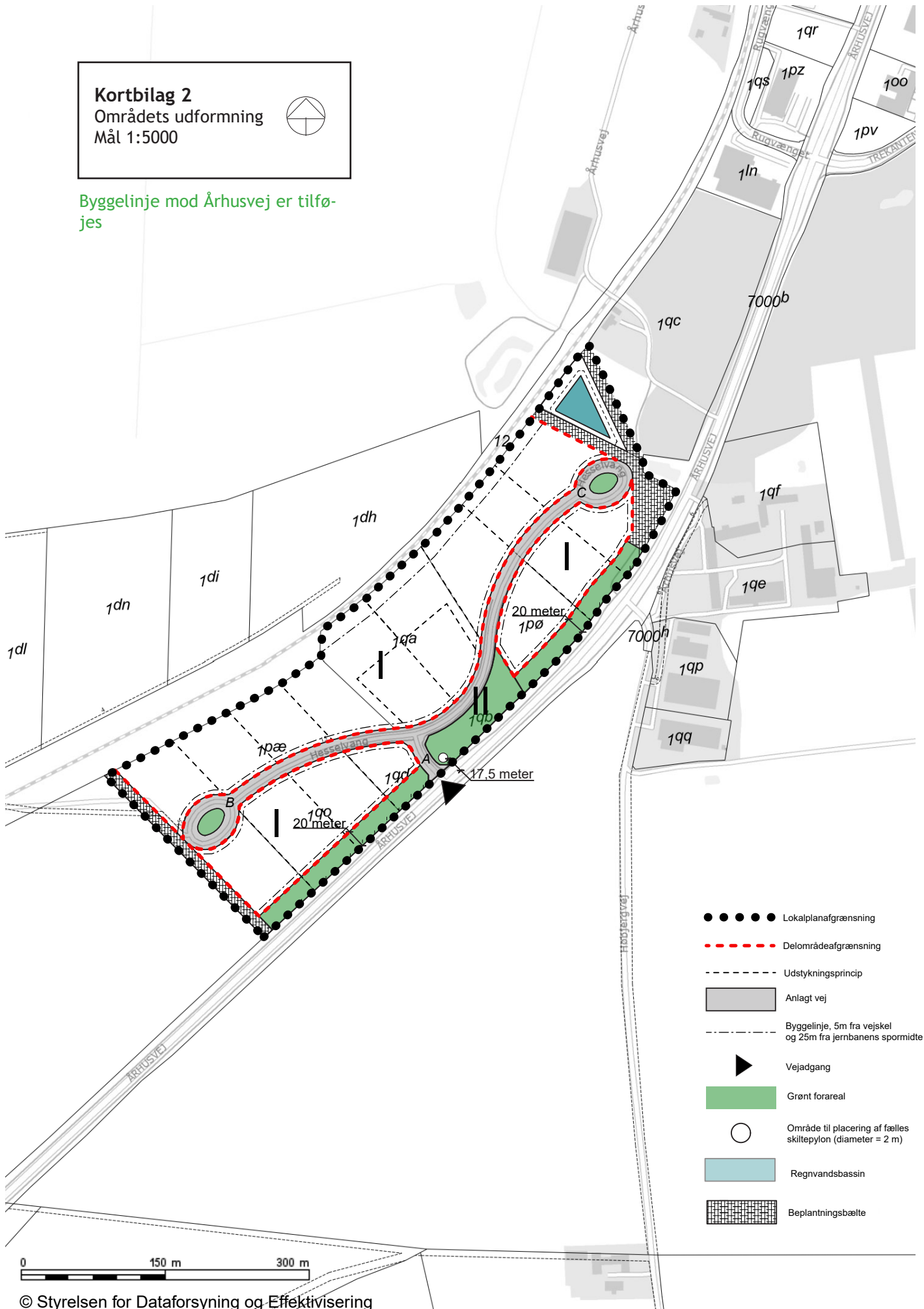
Kortbilag 1
Områdets afgrænsning
Mål 1:5000



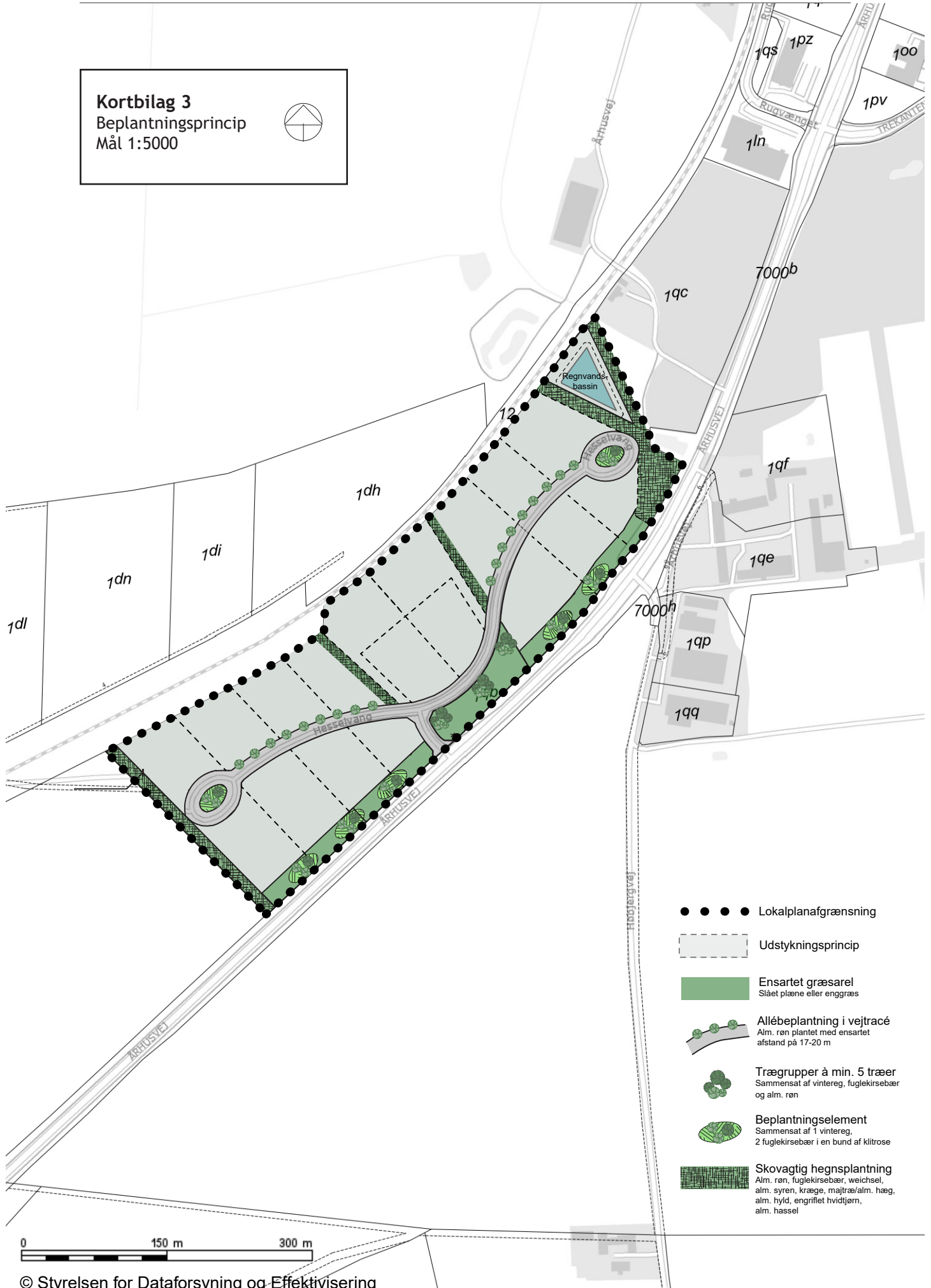
Kortbilag 2
 Områdets udformning
 Mål 1:5000



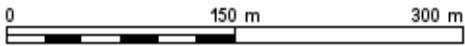
Byggelinje mod Århusvej er tilføjes



Kortbilag 3
 Beplantningsprincip
 Mål 1:5000

- ● ● ● Lokalplanafrænsning
- Udstykningsprincip
- Ensartet græsareal
Slået plæne eller enggræs
- ~ Allébeplantning i vejtracé
Alm. røn plantet med ensartet afstand på 17-20 m
- Trægrupper à min. 5 træer
Sammensat af vintereg, fuglekirsebær og alm. røn
- Beplantningselement
Sammensat af 1 vintereg, 2 fuglekirsebær i en bund af kilrose
- Skovagtig hegnsplantning
Alm. røn, fuglekirsebær, weichsel, alm. syren, kræge, majtræ/alm. hæg, alm. hyl, engriffet hvidtjørn, alm. hassel

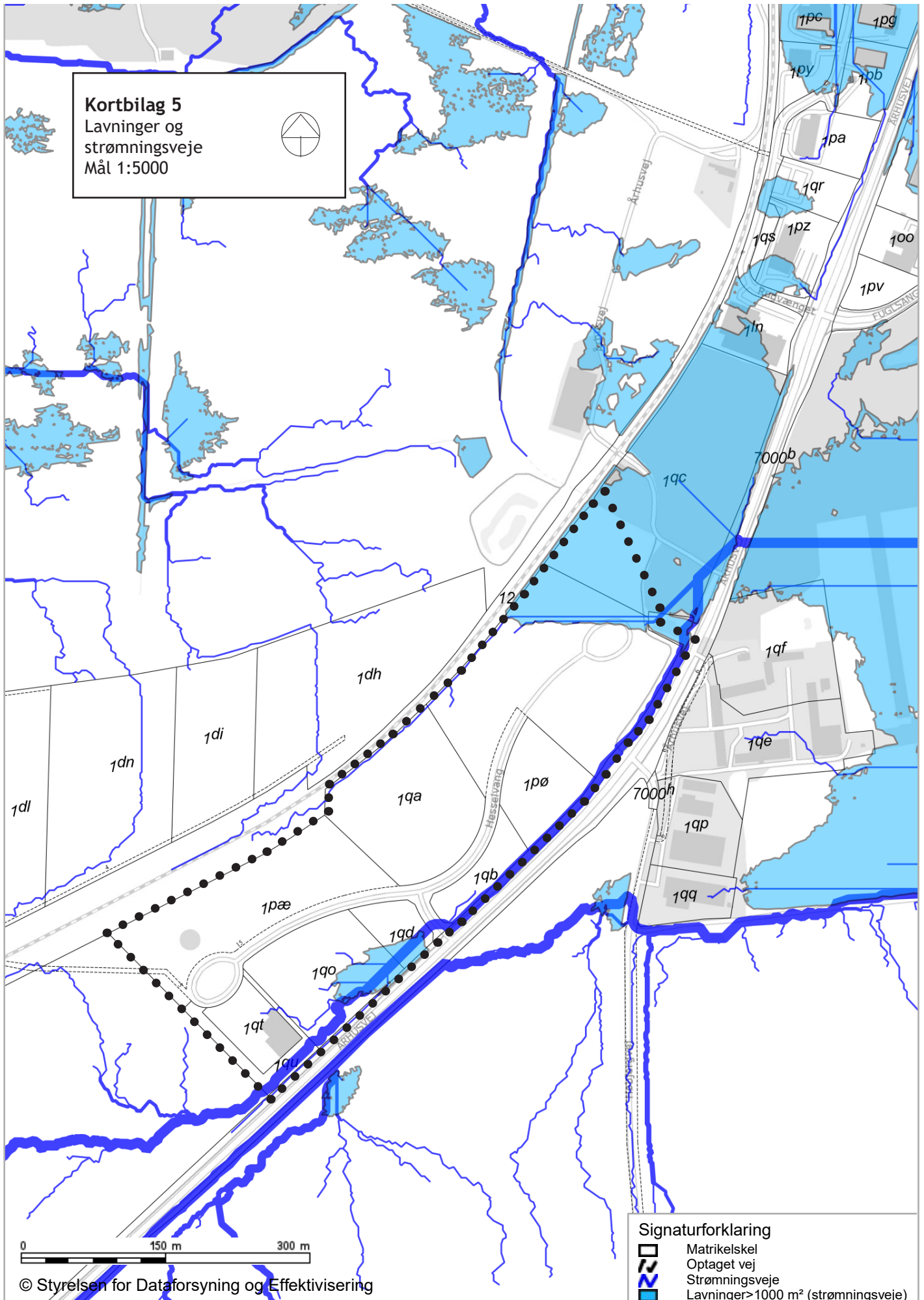


Kortbilag 4
Illustrationsplan
Mål 1:5000



KORTBILAG

Kortbilag 5
Lavninger og
strømningsveje
Mål 1:5000



© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Signaturforklaring	
	Matrikelskel
	Optaget vej
	Strømningsveje
	Lavninger > 1000 m² (strømningsveje)

