

# Lokalplan 090-707

**Boligområde ved Vester Hessel-  
seldal, 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 lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslag.

Forslag til lokalplan 090-707 for boligområde ved Vester Hesselstal, Grenaa har været offentliggjort fra den 8. oktober 2021 til den 5. november 2021.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	10
Planlægning af kystområderne - Kystnærhedszonen	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Habitatdirektivet	10
Jordforurening	11
Museumsloven	11
Landbrugsloven	11
Miljøvurdering	11
Støjforhold	12
Drikkevandsinteresser -OD	12
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune	13
Lokalplanforhold	13
Teknisk forsyning	13
Energi- og Klimatilpasning	13
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	14

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

1.0 Lokalplanens formål	17
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
3.0 Områdets anvendelse	17
4.0 Udstykning	18
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	18
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	19
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	20
9.0 Grundejerforening	22
10.0 Ledningsanlæg og belysning	22
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	23
12.0 Øvrige tilladelser	23
13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	23
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	23
15.0 Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1, Områdets afgrænsning	26
Kortbilag 2, Områdets udformning	27
Kortbilag 3, Lavninger og strømningsveje	28
Kortbilag 4, Nedbørshændelser	29
Kortbilag 5, Vejprofiler	30

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen har besluttet at udvikle et nyt boligområde, da der er efterspørgsel på attraktive byggegrunde i Grenaa.

Det nye boligområde er placeret tæt ved Møgelbjerg, et boligområde med nye parcelhusgrunde, som er ved at være fuldt udbygget.

I dag består området hovedsageligt af landbrugsjord, og med lokalplanen, kan kommunen imødekomme boligefterspørgslen i Grenaa.

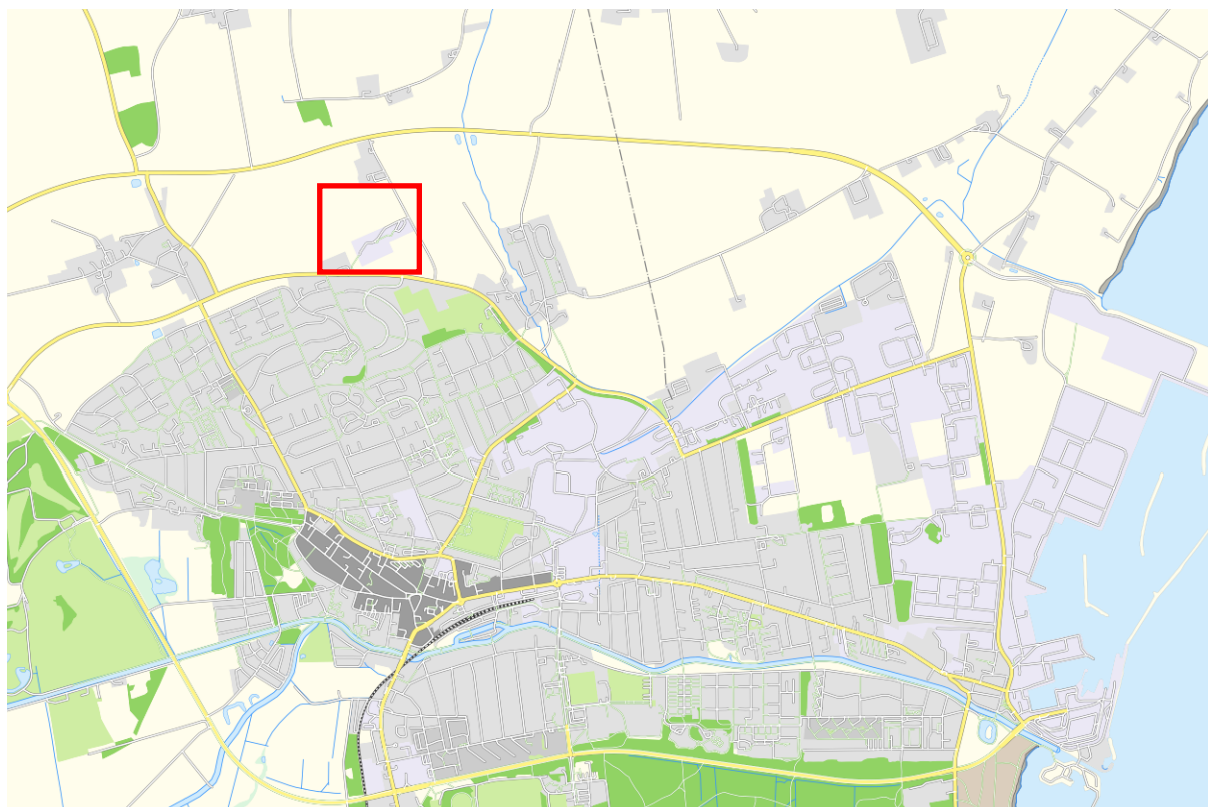
### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav boliger.

Der er tale om et særdeles attraktivt areal, både hvad angår bilfri stiforbindelse til midtbyen med indkøbsmuligheder, men i høj grad også på grund af arealets iboende landskabelige kvaliteter i form af bløde bakker og grønne læhegn.

Området er beliggende i den nordlige del af Grenaa og grænser mod syd op til Mellemstrupvej, hvor boligområdet Møgelbjerg ligger på den anden side. Nord for området ligger omfartsvejen Nordre Kattegatvej.

Området består i dag primært af markjorder. I det sydvestlige hjørne ligger i dag en gård, som kan fortsætte sin anvendelse. Lokalplanen fastsætter dog retningslinjer for hvorledes denne del af området kan udstykkes til boliger, såfremt dette bliver aktuelt i fremtiden.



Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Grenaa



Afgrænsning af lokalplanområdet

© COWI

Lokalplanen beskriver en bæredygtig tilgang til håndtering af overfladevandet. Fokuset på vandbalance er med til at klimasikre området, forebygge oversvømmelse og skabe merværdi for beboerne.

Adgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vester Hesseldal, som er en sidevej til Mellemstrupvej.

Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan, vej- og stiforhold, bebyggelsens omfang og placering, principper for bebyggelsens ydre fremtræden samt retningslinier for friarealernes karakter.

### *Delområder*

Lokalplanen inddeler området i to delområder og inddelingen er foretaget ud fra områdernes forskellige anvendelse. Delområde I må anvendes til åben-lav boligbebyggelse og delområde II må anvendes til grønt fællesareal.

### *Udstykning*

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye parcelhusgrunde varierende i størrelse fra 700 m<sup>2</sup> til 1400 m<sup>2</sup>. Delområde I skal udstykkes som i princippet vist på kortbilag 2.

### *Bebyggelsens omfang og placering*

For at sikre at nye boliger ikke bliver dominerende i landskabet, er der fastsat maksimale bebyggelsesprocenter. Af samme hensyn kan der på grunde over 1200 m<sup>2</sup> opføres boliger med et samlet boligareal på maksimalt 360 m<sup>2</sup>.



Området set fra syd



*Eksempler på moderne træhuse som bl.a. kan opføres indenfor lokalplanområdet.*

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden såsom materialer, højde osv., så der opnås et harmonisk og sammenhængende boligområde, der indpasser sig parcelhusområdet mod syd.

Boliger må opføres i op til 1,5 etager og i en højde på op til 8,5 m.

Lokalplanen er meget fri i forhold til valg af facade- og tagmaterialer samt tagformer. F.eks. tillades også grønne beplantede tage som et led i områdets klimatilpasning. Hensigten er, at der skal være mulighed for at opføre boliger i tidssvarende, energibesparende materialer og konstruktioner. Beboerne må derfor være indstillet på, at der kan opføres andre former for bebyggelse end traditionelle parcelhuse, f.eks. træhuse.

*På enkelte grunde er der eksisterende ledninger som har betydning for hvor der kan placeres bygninger. Ledningerne er vist på kortbilag 2.*

*Eksempel på byggeri på grunde hvor rørledning er tinglyst med 5 meter bred buffer (blå skravering). Der er illustreret boliger på 250 m<sup>2</sup> med enkelt eller dobbelt carport.*

*øverst - Grunde øst for fællesareal, nær lokalplanområdets nordlige afgrænsning.*

*nederst - Grunde ved tredje-sidste boligvej, nær lokalplanområdets vestlige grænse.*



*Området set fra øst*





*Eksempler på en OB-belægning.*



*Eksempel på grøfter langs veje til håndtering af overfladevand.*

### *Veje, stier og parkering*

Området vejbetjenes fra kommunevejen Vester Hesseldal samt fra nye private fællesveje i området.

Fordelingsvejen (vej A-A) udlægges med en placering jf. kortbilag 2 i en bredde på 12,5 meter. Vejens kørebane skal anlægges med en minimumsbredde på 6 meter og derudover skal der anlægges en kombineret gang- og cykelsti. Der skal i øvrigt anlægges en grøft til håndtering af overfladevand.

Boligvejene (vej B-B) placerer sig vinkelret på fordelingsvejen. For enden af hver boligvej skal der anlægges en vendeplads, som sikrer, at renovationsvogne kan vende. Boligvejene udlægges med en bredde på 8,5 meter, hvoraf kørebanelen som minimum skal anlægges i en bredde på 5,5 meter.

Boligvejene er ikke planlagt med fortov. Vejprofilerne fremgår af bilag 5.

Lokalplanen giver mulighed for at det tilstødende vejareal, Vester Hesseldal, kan udvides ind i lokalplanområdet.

For at minimere trafikale problemer må der kun anlægges én overkørsel pr. grund og alene til boligvej (B-B). Overkørslen må anlægges i en bredde på maksimalt 6 m. målt i skel. Overkørsler må ikke placeres i eller i umiddelbar nærhed af vejkryds.

Fordelingsvejen A-A vejforsyner desuden eksisterende bebyggelse med én samlet overkørsel til område med daginstitutioner på naboareal samt én samlet overkørsel til eksisterende boliger som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen forbereder desuden vejadgang til eventuelt fremtidige byområder nord for lokalplanområdet. Som det fremgår af kortbilag 2 føres fordelingsvejen A-A derfor helt ud til lokalplangrænsen mod nord. Tilsvarende føres udlagte stier a-a, og b-b til lokalplangrænse mod henholdsvis syd-vest og mod vest.

Boligområdet betjenes med stier, der er placeret i det grønne fællesområde og langs nogle af boligerne. Stierne kan udføres som naturstier som f.eks. trampestier.

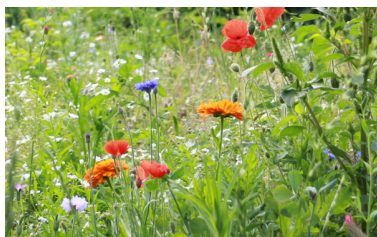
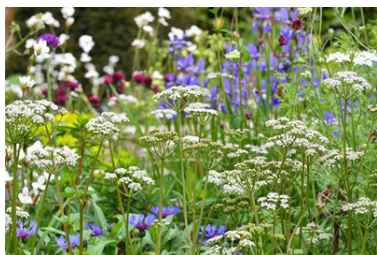
Kombinerede gå- og cykelstier langs vejen skal udføres med fast belægning, eksempelvis asfalt eller en OB belægning.

### *Fællesarealer*

Der udlægges grønne fællesområder i boligområdet til gavn for områdets beboere. Her indenfor udlægges arealer til opsamling af regnvand, så området klimasikres mod skybrudshændelser. Bassinerne er placeret efter de eksisterende terrænforhold og dermed hvor terrænet i dag ligger lavest. Når der ikke står vand i bassinerne kan de anvendes som resten af fællesområdet.

Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning udlægger lokalplanen et 2 meter bredt areal til grøft samt eventuelt trædesti eller beplantning. Grøften har til formål at bremse og aflede eventuel overfladevand fra området vest for lokalplanområdet.

I det grønne fællesområde der grænser op til Mellemstrupvej



Eksempler på vild natur med flere forskellige plantearter

udlægges areal til støjafskærmning og beplantningsbælte ud mod Mellemstrupvej.

#### *Støjafskærmning og beplantning*

Boligområdet vil blive påvirket af trafikstøj fra Mellemstrupvej, og for at afhjælpe dette skal der etableres støjafskærmning. Derfor udlægges langs Mellemstrupvej et område til støjafskærmning og beplantningsbælte. Beplantningsbæltet skal medvirke til en grøn afslutning af støjafskærmningen ind mod boligområdet.

Baggrunden for støjniveauet uddybes yderligere under afsnittet 'Støjforhold.'

Beplantningsbæltet skal sammensættes i en blanding af nedenstående artsliste. Målet er at få et lavt blomstrende læhegn bestående af hjemmehørende vedplanter.

Beplantningsbæltets bredde skal være 3 meter med 2 rækker planter pr. 2 m., forskudt. Beplantningsbæltet skal blandes af to eller flere af følgende planter:

- Hvidtjørn
- Hassel
- Hyld
- Syren
- Kvalkved
- Pardisæblebusk
- Rose (blågrøn rose, hunderose og æblerose)
- Solbær
- Tørst
- Vrietorn
- Enebær
- Taks

#### *Vild natur*

Inden for delområde II udlægges arealer til vild natur til fremmelse af biodiversiteten. Dette betyder, at græs og kornplanter skal fjernes fra arealet. Efter korn- og græsplanter er fjernet skal én af følgende fremgangsmåder følges:

- 1) Frøblandinger med hjemmehørende insektvenlige flerårige planter skal udsås. Arealer med flerårige udsåninger må ikke omlægges.
- 2) Arealerne kan henligge efter at korn og græsplanter er fjernet, således at naturlige plantearter selv kan indvandre. Her vil det være vigtigt, at der slås stier ind i arealet, så der skabes variation med både lav og høj bevoksning.

Slåning af naturlige plantearter må ske maksimalt 2 gange årligt, således at planterne når at blomstre og sætte frø. Overjorden kan med fordel være udlagt sandjord, da sjældne og vilde planter trives bedst i næringsfattig jord.

Der kan også etableres vild natur ved/på støjafskærmningen.

#### *Terræn*

Terrænforskellene stiller krav til bygherrer om tilpasning af bebyggelsen på grunden. Det kan, indenfor samme grund, blive nødvendigt at bygge i flere forskellige niveauer, hvilket

lokalplanen giver mulighed for.  
Inden for delområde I kan der ske terrænreguleringer på +/- 0,5 m.

## LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

### **Planlægning af kystområderne - kystnærhedzonen**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kystnærhedzonen i henhold til planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er ikke registreret naturbeskyttede områder (Naturbeskyttelseslovens § 3 områder) inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger ikke inden for eller i nærheden af bygge- og beskyttelseslinjer (Naturbeskyttelseslovens § 15 Beskyttelse af kystområderne, § 16 Sø- og åbeskyttelseslinjen, § 17 Skovbyggelinjen, § 18 Fortidsmindebeskyttelseslinjen og § 19 Kirkebyggelinjen).

### **Habitatdirektivet**

*Natura 2000*

*Habitatdirektivet bilag IV arter*

Nærmeste Natura 2000-område er N245 Ålborg Bugt, østlige del, der ligger ca. 10 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.

Lokalplanområdet rummer ingen kendte registreringer af arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes heller ikke potentielt at kunne fungere som yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter, da den nuværende anvendelse er markdrift.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering og der findes ingen kendte forureninger 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.

Arealet må herefter ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål m.v., før der foreligger en tilladelse efter Lov om jordforurening.

### **Museumsloven**

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet, men at der findes en høj koncentration af registrerede fortidsminder fra stort set hele oldtidens tidsperioder i dets umiddelbare nærhed. Eventuelle fortidsminder er beskyttet af Museumslovens § 27. Der anbefales en forundersøgelse.

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

### **Landbrugsloven**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 6 i forbindelse med områdets udstykning til helårsbebyggelse.

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsjendomme, før der er opnået tilladelse fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen til ophævelse af landbrugspligten.

### **Miljøvurdering**

Ifølge bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lbk. nr. 973 af 25. juni 2020, 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 1 og 2. Planen påvirker ikke internationale naturbeskyttelsesområder og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

### **Støjforhold**

Boligområdet grænser mod syd op til Mellemstrupvej, hvorfra der vil være trafikstøj.

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje skal det tilstræbes, at arealudlæg til boligområder indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 58 dB.

Der er gennemført en overslagsmæssig vurdering af trafikstøjbelastningen fra Mellemstrupvej ved de nærmeste, kommende parcelhuse.

Årsdøgntrafikken på Mellemstrupvej i begge retninger er talt til 2.853 biler/døgn i 2004, heraf 404 tunge køretøjer/lastbiler. Regnes der med en årlig stigning i trafikken på 2-3 % medfører dette en nuværende årsdøgntrafik (i 2020) på ca. 4.100 biler/døgn, heraf ca. 550 tunge køretøjer/lastbiler, svarende

til ca. 13 %.

I vurderingen forudsættes videre, at hastigheden er max. 60 km/time, idet byskiltet påregnes flyttet, når strækningen overgår til byområde.

Afstanden fra vejmidte til nærmeste grund er 35-40 meter. Disse forudsætninger betyder, at støjbelastningen fra trafikken er 66 dB(A) i en afstand på 10 meter fra vejmidten. Med afstanden på 35 meter til nærmeste bolig sker der en afstands-dæmpning i 2 meters højde på ca. 7 dB(A), d.v.s. at støjen i haven ved nærmeste bolig er ca. 59 dB(A).

Dette er en overskridelse af den vejledende grænseværdi på 58 dB(A) med ca. 1 dB(A). Da der er tale om en logaritmisk skala er dette en større overskridelse end tallet umiddelbart signalerer.

Derfor skal der etableres støjafskærmning langs Mellemstrupvej i lokalplanområdet. En 3 m høj skærm vil betyde, at støjen dæmpes med 18 dB(A) i 2 m højde og med 6 dB(A) i 8 m højde.

Tallene viser, at en støjskærm lavere end 3 m er tilstrækkelig. Støjskærmen skal ikke nødvendigvis udføres som en jordvold.

Der er efterhånden udviklet mere "elegante" og ligeså effektive udformninger, f.eks. et dobbelt grønt pilehegn med lyd-isolering imellem de to sider. Pilehegnet kan eventuelt sættes oven på en lav jordvold (på f.eks. 1 meter).

### Drikkevandsinteresser -OD

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

### Kommuneplan 2017 for Norrdjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt til boligformål inden for de to rammeområder 2B13 og 2B11.

Rammeområderne fastlægger, at bebyggelse må opføres i op til 1,5 og 2 etager for åben-lav boligbebyggelse og i op til 2,5 etager for tæt-lav boligbebyggelse. Endvidere fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse til 30 % og for tæt-lav boligbebyggelse til 40 %.

Lokalplanens bestemmelser indordner sig kommuneplanens rammebestemmelser og hovedstruktur.

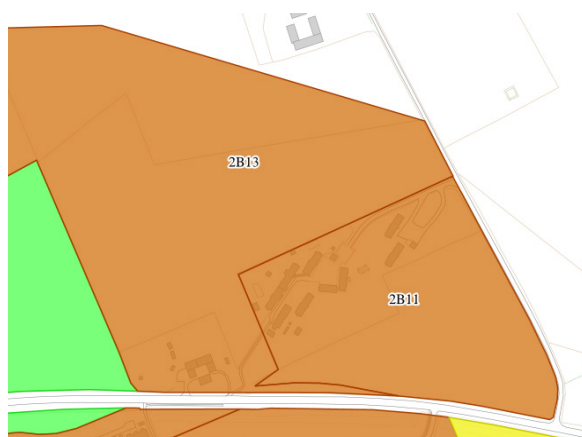
### Lokalplanforhold

Der er en tidligere lokalplan for en del af denne lokalplans delområde I. Det drejer sig om et vejareal i lokalplan nr. 147. Denne del af lokalplan nr. 147 aflyses ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 090-707.

### Teknisk forsyning

#### Spildevand

Der skal laves et tillæg til Norrdjurs Kommunes spildevandsplan, som medtager hele området til kloakering.



### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen.

### *Varme*

Området forsynes med fjernvarme og skal derfor udlægges til et nyt fjernvarmeområde. Fjernvarmeområdet vil blive omfattet af varmeplanen.

Lokalplanområdet forsynes fra Grenaa Varmeværk.

Der kan etableres jordvarme efter gældende regler.

### *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.

## **Energi- og klimatilpasning**

### *Bæredygtigt byggeri*

Lokalplanen er forholdsvis fri i forhold til bebyggelsens materialevalg. Dette muliggør, at områdets byggeprojekter kan indgå i en livscyklusvurdering af materialevalget. Mere bæredygtige løsninger kan opnås ved at gå fra at betragte og optimere bygningsdele og produkters levetid til at betragte deres livscyklus.

### *Oversvømmelser fra overfladevand*

Lokalplanområdet er ikke berørt af klimatilpasning i forhold til oversvømmelse af havvand og dermed heller ikke oversvømmelser i forbindelse med stormfloder.



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 midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.



Lokalplanområdet er påvirket ved skybrud, da området er beliggende indenfor en strømningsvej, se kortbilag 3 og 4. Der skal derfor etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Som en hjælp til at klimasikre området etablerer Norddjurs Kommune afvandinggrøfter. Endvidere etableres regnvandsbassiner eller tilsvarende løsninger til opsamling af regnvand ved større nedbørshændelser.



Der skal meddeles tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven til afledning af overfladevand fra områdets veje. Her fastsættes de nærmere vilkår for etablering af områdets regnvandsanlæg.

### *Lavenergiboliger*

Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra kravet om tilslutningspligt, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19, stk. 4. Dispensationen gives uden naboorientering. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelser,

*Eksempler på lavenergiboliger.*

hvor det kan dokumenteres at bebyggelsen opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende bygningsreglement. De byggetekniske løsninger til lavenergiboliger er de seneste år udviklet så langt, at det over en stadig kortere tid er økonomisk fordelagtigt at bygge et lavenergihus. Den økonomiske merudgift ved opførelse af en sådan bolig ophæves over tid af det lave energiforbrug.

Der findes mange gode eksempler på lavenergiboliger. Disse boliger vidner om, at det ikke er nødvendigt at gå på kompromis med hverken funktionalitet, arkitektur eller komfort i lavenergiboliger. Ved at bygge et lavenergihus opnår man desuden et bedre indeklima med en bedre sundhed og velvære til følge, samt bidrager til at mindske det samlede CO<sub>2</sub> udslip.

#### *Udnyttelse af solenergi*

Vinduer mod syd modtager bedst den passive solvarme. Om vinteren skinner solen lavt ind, og det er i den periode, hvor den passive sol har størst betydning. Det er dog vigtigt, at kunne afskærme for solen om sommeren, hvor solen kan være med til at overophede boligen.

For fritliggende boliger anbefales et samlet vinduesareal på 30 procent af bruttoarealet. Heraf bør 40 procent af det samlede vinduesareal vende mod syd. De sidste 60 procent fordeles på øst-, vest- og nordvendte vinduer, så der opnås et optimalt dagslys.

#### *Energianlæg*

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af solenergianlæg på tage og facader af bebyggelsen. Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

#### *Alternative opvarmningsmuligheder*

Der kan etableres jordvarme og solfanger efter gældende regler.

### **Norddjurs Kommunes kompetenceplan**

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

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





## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Lokalplan 090-707 boligområde ved Vester Hesseldal*

Områdets størrelse er ca. 8,8 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 sikre, at en del af området anvendes til åben-lav boligbebyggelse, og at andre dele sikres til grønt fællesområde.
- 1.2 at sikre, at veje og bebyggelse tilpasses det hældende terræn.
- 1.3 at fastlægge nærmere bestemmelser for bebyggelsens udseende, omfang og placering.
- 1.4 at udlægge stiforbindelser til rekreative forbindelser.
- 1.5 at fastlægge retningslinjer for beplantning.
- 1.6 at fastlægge retningslinjer for klimatilpasning af området.
- 1.7 at fastlægge et område til støjafskærmning langs Mellemstrupvej.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6b og 22b Dolmer, Grenaa Jorder, samt del af matr. nr. 3k Åstrup, Grenaa Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet er, med undtagelse af ca. 1.200 m<sup>2</sup> tidligere lokalplanlagt areal i byzone, beliggende i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårsbeboelse samt fællesarealer, herunder vejareal, p-pladser og opholdsarealer.
- 3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:
  - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og ikke har ansatte der ikke bor på ejendommen,
  - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ifølge kommunalbestyrelsens skøn ikke er plads til i

det pågældende område.

### 3.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende to delområder:

#### *Delområde I*

Området må kun anvendes til helårsboliger. Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse. Dele af området udlægges desuden til vandaflledning, vej og sti.

#### *Delområde II*

Området udlægges til grønt fællesareal og rekreative formål såsom leg og ophold, grønt område, fælleshaver, fælles drivhuse o.lign. Dele af området udlægges til vild natur.

Langs Mellemstrupvej udlægges areal til støjafskærmning og beplantningsbælte.

Delområdet skal friholdes for bebyggelse. Der må dog opføres mindre anlæg såsom redskabsrum, cykelparkering, bænke, drivhuse, legeplads o.lign. i området. Areal langs Vester Hesseldal kan desuden anvendes til udvidelse af vejareal.

## 4.0 Udstykning

### 4.1 Udstykning skal ske i princippet som den retningsgivende udstykningsplan, jf. kortbilag 2.

#### *Delområde I*

### 4.2 Inden for delområde I skal hver boligparcel have en størrelse på min. 700 m<sup>2</sup> og maks. 1400 m<sup>2</sup>.

### 4.3 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

## 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier

#### *Veje*

### 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vester Hesseldal, jf. kortbilag 2.

### 5.2 Veje og vendepladser skal etableres med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.3 Der kan i delområde II inddrages et maksimalt 5 meter bredt bælte til udvidelse af det tilgrænsende vejareal, Vester Hesseldal. Ved vejudvidelse skal der påny tages højde for etablering af evt. støjafskærmning i henhold til vejledende grænseværdier for vejstøj.

### 5.4 Vej A-A udlægges i min. 12,5 m bredde og skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 6 m. Inden for udlægget skal der desuden anlægges en gå- og cykelsti samt grøft i den ene side til håndtering af regnvand. Placering af vej A-A skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

### 5.5 Vej A-A skal hastighedsdæmpes.

### 5.6 Vej B-B udlægges i min. 8,5 m bredde i princippet som

vist på kortbilag 2 og skal anlægges med en kørebredde på min. 5,5 m.

- 5.7 Vejprofiler udformes i princippet som vist på tværsnit på kortbilag 5.
- 5.8 Lokalplanområdet skal betjenes med stier med placeringer som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.9 Stier skal anlægges i en bredde på min. 3 m.
- 5.10 Der må kun etableres én overkørsel pr. bolig og alene til boligvej B-B. Overkørsler må anlægges i en bredde på maksimalt 6 m målt i skel. Overkørslers placering skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.11 Al vejbelysning til veje og stier skal være nedadrettet.
- 5.12 Belysningsarmaturer langs veje og stier skal have et ensartet arkitektonisk udtryk og sikre en oplysning af veje.

#### *Parkering*

- 5.13 Ved opførelse af åben-lav boliger i delområde I skal der minimum anlægges 2 parkeringspladser på egen grund.
- 5.14 Carporte medregnes i antallet af parkeringspladser.
- 5.15 Der udlægges areal til vendepladser som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.16 Detailprojekt inkl. vendepladser skal godkendes af vejmyndigheden i henhold til privatvejsloven.
- 5.17 Vejanlæg må først ibrugtages som private fællesveje, når de er endelig godkendt af vejmyndigheden.

## **6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Åben-lav boliger må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere.

#### *Delområde I - åben-lav boliger*

- 6.3 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke i delområdet må ikke overstige 30 %.
- 6.4 For jordstykker på mere end 1200 m<sup>2</sup> må boligen opføres med et samlet boligareal på maksimalt 360 m<sup>2</sup>.
- 6.5 Til hver bolig må der udover boligarealet opføres sekundære bygninger med et samlet areal på maksimalt 100 m<sup>2</sup>.  
Integrerede garager, carporte og udhuse med boligen er

ikke sekundære bygninger.

### *Delområde II - fællesarealer*

- 6.6 Der må kun opføres mindre anlæg såsom redskabsrum, cykelparkering, bænke, drivhuse og legeplads i området.

## **7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten med et glanstal over 10.
- 7.2 Tage må udføres som saddeltag, med ensidig taghældning eller fladt tag. Taghældningen skal være mellem 20-40 grader ved saddeltag. Ved ensidig taghældning må taghældningen maksimalt være 25 grader.
- 7.4 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage og facader.
- 7.5 Solenergianlæg skal følge tagets hældning.
- 7.6. Solenergianlæg skal placeres med en afstand på maks. 20 cm fra tag eller facade.
- 7.5 Tage kan udføres som grønne tage med beplantning.
- 7.6 Garager og andre sekundære bygninger skal opføres i samme materialer som beboelseshuset. Drivhuse og udestuer er undtaget.

## **8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn**

- 8.1 Træer må kun bestå af løvfældende arter.
- 8.2 Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- 8.3 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).
- 8.4 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 1,5 meter må kun foretages efter tilladelse fra Norddjurs Kommune.

Til sikring af at bestemmelsen overholdes, må terrænregulering kun ske på grundlag af en af Norddjurs Kommunes godkendt terrænreguleringsplan.

8.5 Terrænforskelle skal tilstræbes optaget i boligen. For at undgå stejle befæstede afslutninger skal terrænreguleringer og skråninger udjævnes mest muligt og må ikke befæstes men skal sikres med beplantning.

8.6 Stier skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 2. Stier kan fungere som vandveje ved nedbørshændelser.

*Delområde I*

8.7 Hegn i naboskel og i skel mod vej, sti og fællesarealer skal etableres som levende hegn. Hegn mod vej eller stier skal placeres mindst 0,5 m fra skel.

Faste hegn må kun opsættes på den enkelte grund i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen, såsom afgrænsning af terrasse o.lign.

Levende hegn kan dog indadtil suppleres af fast hegn, som ikke er højere end det levende hegn.

*Delområde II*

8.8 Der udlægges arealer til regnvandsbassiner, med placeringer som vist i princippet på kortbilag 2.

8.9 Regnvandsbassinerne skal udformes som et rekreativt element og indgå som en naturlig del af fællesarealerne.

8.10 Langs Mellemstrupvej udlægges et område til placering af støjafskærmning, med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.

8.11 Såfremt støjafskærmningen udføres som en jordvold må der i den forbindelse ske terrænreguleringer på maksimalt +3 meter i forhold til eksisterende terræn.

8.12 Der skal etableres et beplantningsbælte langs støjafskærmningen med en placering som i princippet vist på kortbilag 2.

8.13 Beplantningsbæltet skal anlægges i en bredde på minimum 3 m og bestå af minimum 2 rækker planter med en afstand imellem hver på 2 m.

Beplantningsbælter skal sammensættes af to eller flere af følgende plantearter:

Hvidtjørn  
Hassel  
Hyld  
Syren  
Kvalkved  
Pardisæblebusk  
Rose (blågrøn rose, hunderose og æblerose)  
Solbær  
Tørst  
Vrietorn

Enebær  
Taks

- 8.14 Inden for delområdet udlægges arealer til vild natur, med placeringer som i princippet vist på kortbilag 2. Inden for disse arealer skal græs og kornplanter fjernes og slåning må ske maks. 2 gange årligt. Slåning skal ske efter, at de vilde planter har blomstret og sat frø. Efter korn- og græsplanter er fjernet skal én af følgende fremgangsmåder følges:

- Frøblandinger med hjemmehørende insektvenlige, flerårige planter skal udsås. Arealer med flerårige udsåninger må ikke omlægges.

Eller

- Arealet skal henligge, så naturligt fremkommende planter kan indvandre. Stier skal slås ind i arealet, så der skabes variation med både høj og lav bevoksning.

## 9.0 Grundejerforening

- 9.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på grundejernes foranstaltning oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er overtaget eller når kommunen kræver det.
- 9.3 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af Norddjurs Kommune.
- 9.4 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.
- 9.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 9.6 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

## 10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Eksisterende ledninger inden for området skal respekteres og der må ikke bebygges på eller omkring ledninger og brønde. De eksisterende kloak- og regnvandsledninger fremgår af kortbilag 2.
- 10.3 Nye boliger kan tilsluttes Grenaa Varmeværk. Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal kommunalbestyrelsen dog dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som

betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

Ved lavenergihus forstås enfamiliehus, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

- 10.4 Nye boliger skal tilsluttes Vandcenter Djurs A/S.
- 10.5 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele dispensation til opsætning af antenner til radioamatører med en gyldig licens udstedt af Telestyrelsen.
- 10.6 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

### **11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan**

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.
- 11.2 Der er på matr.nr. 6b og 22b tinglyst en deklaration om en spildevandsledning, den 25. november 1983. Bestemmelserne i denne deklaration opretholdes uændret.
- 11.3 Lokalplan 147 aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning.

### **12.0 Øvrige tilladelser**

- 12.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.

### **13.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

Tilhørende veje, parkeringspladser, fællesarealer og anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring er anlagt.

At det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj fra veje.

### **14.0 Lokalplanens retsvirkninger**

- 14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen bestemmelser.

- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.  
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **15.0 Vedtagelsespåtegning**

- 15.1 Forslag til Lokalplan 090-707 boligområde ved Vester Hesseldal er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse d. 22. juni 2021
- 15.2 Lokalplan 090-707 boligområde ved Vester Hesseldal er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den **xx.xx.xxxx.**

### **16.0 Offentlig bekendtgørelse**

- 16.1 Lokalplan 090-707, boligområde ved Vester Hesseldal er offentligt bekendtgjort den **xx.xx.xxxx.**



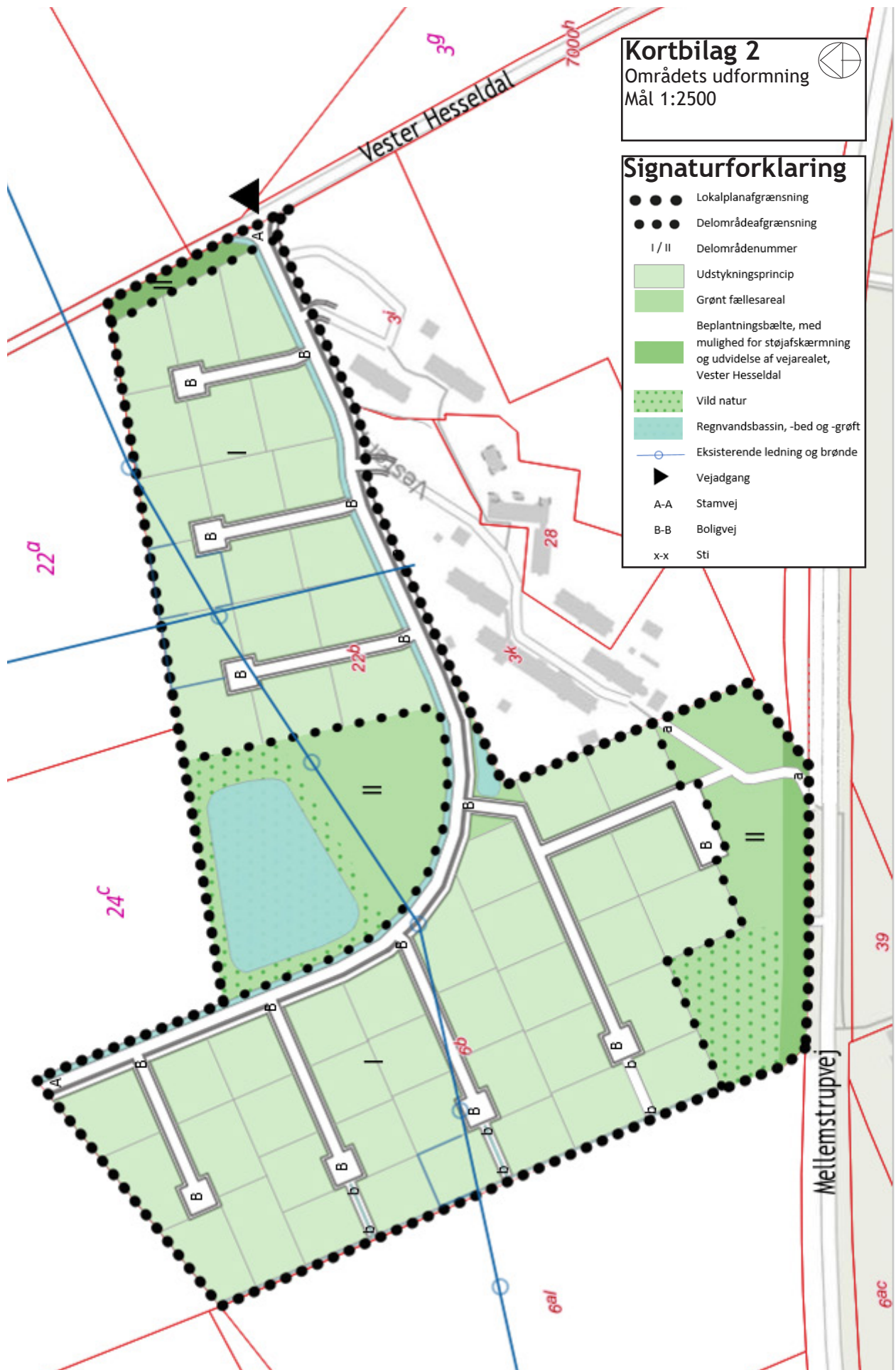


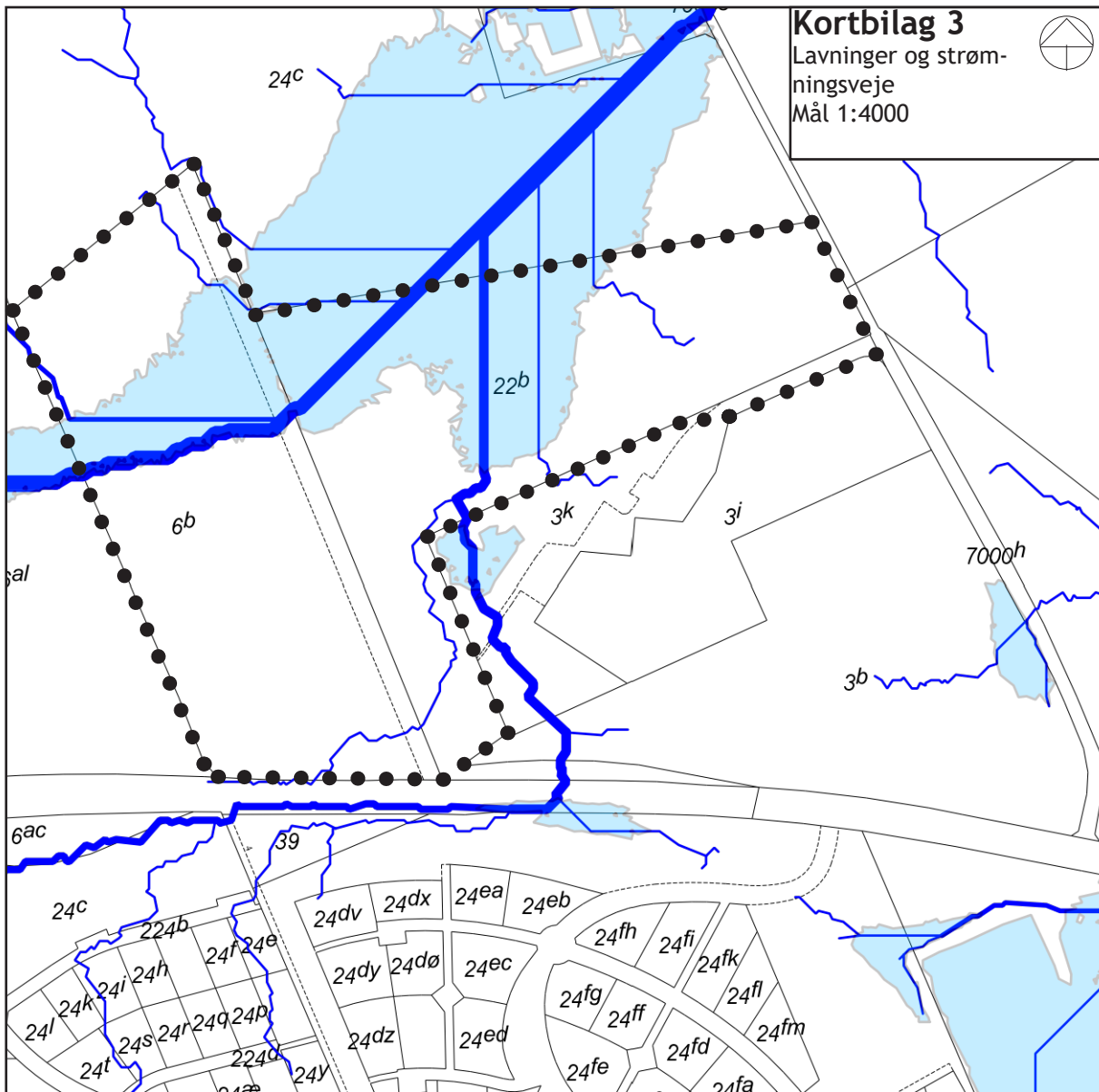
**Signaturforklaring**

- ● ● Lokalplangrænse

**Kortbilag 1**  
Områdets afgrænsning  
Mål 1:4000







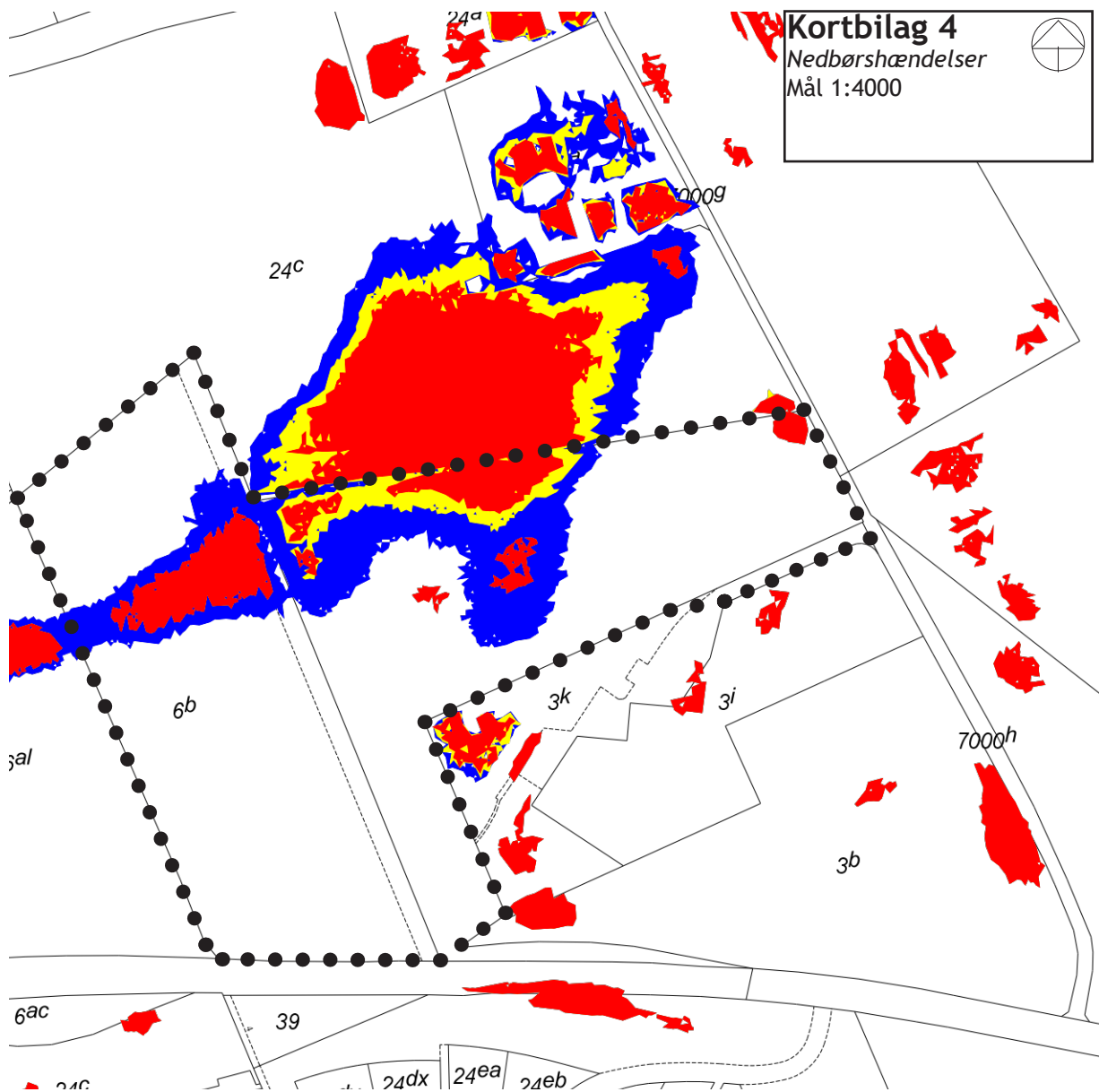










**Kortbilag 3**  
 Lavninger og strømningssveje  
 Mål 1:4000

**Signaturforklaring**

-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Strømningssveje
-  Lavninger > 1000 m² (strømningssveje)



Signaturforklaring	
	Matrikelskel
	Optaget vej
	Nedbør 100 års hændelse 2112
	Nedbør 50 års hændelse 2112
	Nedbør 20 års hændelse 2112

**Kortbilag 5**  
Vejprofiler

