

# Lokalplan 117-707

**Offentlig formål med boliger,  
Demenscenter ved Vester Hessel-  
dal 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 lov om planlægning har planen været fremlagt som forslag i 8 uger frem til den 15. november 2022.

Lokalplanen er udarbejdet af Norddjurs Kommune i samarbejde med lokalplankonsulent AnneJustesen.dk.

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

**LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Luftfoto 2021	5
Landsplandirektiv	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Habitatdirektivet	6
Skovloven	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	7
Landbrugslov	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser -OSD - NFI	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	9
Zoneforhold	9
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	9
Miljøvurdering	10
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	10

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	13
5.0 Veje, stier, parkering	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	14
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
8.0 Skiltning	15
9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	16
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	18
11.0 Servitutter	18
12.0 Grundejerforening	19
13.0 Øvrige tilladelser	20
14.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	20
15.0 Lokalplanens retsvirkninger	20
16.0 Vedtagelsespåtegning	21
17.0 Offentlig bekendtgørelse	21
Kortbilag 1	22
Kortbilag 2	23
Kortbilag 3	24

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for etablering af et nyt demenscenter ved Vester Hesseldal i Grenaa.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af boligområde med flere daginstitutioner for børn. Området mod nord er omfattet af lokalplan nr. 147 fra 2000 og er tidligere anvendt til flygtningelandsby. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af et udlagt nyt boligområde omfattet af lokalplan nr. 090-707. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Mellemstrupvej og mod vest af vejen Vester Hesseldal.

Der er åbent land vest for Vester Hesseldal og nærområdet syd for Mellemstrupvej anvendes til boliger. Der er altså tale om omgivelser præget af marker, boliger og hverdagsliv, samtidig med at arealet er beliggende ved Mellemstrupvej som er en overordnet fordelingsvej i det nordlige Grenaa.

Norddjurs Kommunes Ældrebolighandleplan viser et stigende antal ældre over 80 år i kommunen og et forventet øget behov for plejeboliger, herunder plejeboliger til demente.

Med nærværende lokalplan 117-707 ønskes arealet disponeret til demenscenter med en døgnbemanding og boliglignende karakter samt dagtilbud, med eksempelvis ergoterapi og aktivitetscenter. Desuden ønskes mulighed for fremadrettet også at kunne anvende arealet til andre offentlige formål så som genoptræningscenter, hospice, lægehus og lign. samt til ældrevenlige tæt-lave boliger.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelse til blandt andet demensboliger.

Området vil fremstå som en integreret del af et større boligområde i den nordlige del af Grenaa både i kraft af sin placering og i bygestil. Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen skal være sammenhængende og sikrer bygestilen ved bestemmelser om højde og udformning svarende til længehuse i gårdstruktur eller tæt-lav række-, klynge- eller kædehuse, med mulighed for at bebygge mellemliggende gårdhavearealer til foreksempel personale- og fællesfaciliteter.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere fritliggende sekundær bebyggelse så som udhuse, carporte og lignende med et samlet areal på op til i alt 300 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastlægger vejadgang til Vester Hesseldal. Planen fastlægger desuden bebyggelsens afstand til vejskel, krav til parkering, støjafskærmning, friarealer, regnvandshåndtering og lægger en øvre grænse for bebygget areal.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. Bygninger og parkering skal etableres i delområde I. I delområde II kan der være grønne friarealer med have og anlæg til håndtering af overfladevand. Desuden udlægges areal til støjvold langs Mellemstrupvej i delområde II.

**Oversigtskort**Lokalplanområdet vist på  
ortofoto

Mål 1:8.000



**Bebyggelsens omfang og placering**

Bebyggelse i delområde I skal være sammenbygget til højst fire sammenhængende bebyggelser. Se eksempler side 14. Der fastsættes en samlet maks. bebyggelsesprocent på 30. Ny bebyggelse kan maks. opføres i en etage med udnyttet tagetage og med en bygningshøjde på op til 8,5 meter. Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere eksisterende vejskel til Vester Hesseldal end 15 meter. Desuden fastlægger lokalplan en afstand i delområde I på 5 meter mod lokalplanområdets nordlige afgrænsning for at give plads til skærmende beplantning eller lignende.

**Vej- og adgangsforhold**

Lokalplanområdet skal vejbetjenes af én vejtilslutning til Vester Hesseldal. Placering i princippet som vist på kortbilag 2. Tilslutningen har status af privat fællesvej.

**Ubebyggede arealer**

Al parkering skal etableres inden for lokalplanens delområde I.

**Skiltning**

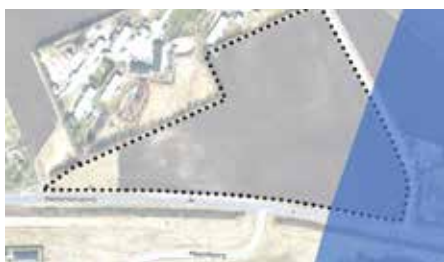
Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der skal sikre, at skiltning etableres i respekt for den enkelte bygningsarkitektur og i respekt for omgivende boligområder.

**Beplantning**

Der fastlægges bestemmelser om, at hegn ved skel skal være levende hegn, som indad på grunden må suppleres med et fast hegn. Desuden fastlægges bestemmelser til sikring af gode oversigtsforhold ved udkørsel til Vester Hesseldal.

**Landsplandirektiv**

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.



Med blå signatur illustreres areal omfattet af kystnærhedszonen.



Med grøn signatur illustreres kystnære arealer i kote 21. Sort signatur viser lokalplanområdets placering.

**Planlægning af kystområderne**

Den sydøstligste del af lokalplanområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen på 3 km. Ingen del af lokalplanområdet vil dog være synlig fra kysten både på grund af mellemliggende bebyggelse, men primært på grund af højere liggende terræn mellem kysten og lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i kote 9,5-12,5. Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri højere end 8,5 meter over terræn. I de kystnære områder mod øst og nord-øst er udsynet dækket af terræn i kote 21 eller højere.

Placering i kystnærhedszone får derfor ikke betydning for byggemulighederne.

**Naturbeskyttelsesloven**

§3 områder

Der findes ikke områder inden for lokalplanområdet som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

**Habitatdirektivet**

Natura 2000

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 til

lokalplanområdet. 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.

#### Bilag IV arter

Der er ikke registreret arter, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV indenfor lokalplanområdet. Norddjurs Kommunes vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for evt. bilag IV arter, da området senest er anvendt som dyrkningsareal.

#### Skovloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt jævnfør skovlovens § 3 stk. 3.

#### Bygningsfredningsloven

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

#### Museumsloven

Østjyllands Museum har foretaget en arkivalisk kontrol og en forundersøgelse på baggrund af den store mængde registrerede fortidsminder i nærområde. Forundersøgelsen blev iværksat på baggrund af museumslovens kap. 8 § 23-27.

Forundersøgelsens resulterede i fund af en række spor efter bebyggelse i jernalderen.

Museum Østjylland vurderer specifikt at fortidsminderne i 2 interesseområder er af en sådan væsentlighed at disse bør undersøges før arealerne bebygges.

Østjyllands Museum frigiver resterende undersøgte arealer i 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.



Med orange signatur illustreres 2 interesseområder, der skal udgraves inden de kan bebygges.

#### Jordforureningsloven

Der er registreret en jordforurening på vidensniveau V2\_F2 indenfor lokalplanområdet. Det er en tidligere fyldplads. Registreringen er omfattet af lokalplanens delområde II. Ændret anvendelse og byggeri kræver tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Det påhviler grundejer/bygherre at iagttage jordforureningslovens §72b, som pålægger ejer eller bruger af et areal, der ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus at sikre enten, at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der etableres en varig fast belægning.

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.



Med rød signatur illustreres registreret jordforurening 707-00016.

### **Landbrugsloven**

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves efter landbrugslovens § 6 i forbindelse med områdets udstykning til offentlige formål eller boliger. Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål og offentlig formål fra landbrugsejendomme, før der er opnået tilladelse fra Landbrugs- og Fiskeristyrelsen til ophævelse af landbrugspligten.

### **Støjforhold**

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til væsentlige støjgener. De af Miljøministeriet til enhver tid fastsatte vejledende grænseværdier for støjbelastning skal overholdes.

Hvis der i forbindelse med byggearbejder gennemføres større støv- og støjfrembringende nedrivningsarbejder, og/eller støv- og støjfrembringende bygge- og anlægsarbejder i øvrigt, skal sådanne anmeldes til miljømyndigheden jf. bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter.

Lokalplanområdet 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 boliger og offentlig formål indrettes således, at støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje ikke overstiger 58 dB.

Der er foretaget en støjberegning som viser at støjbelastningen må ventes at antage et acceptabelt niveau i hele lokalplanområdet ved anlæg af en støjafskærmning, eksempelvis en støjvold med en højde på 2 meter ved en placering som vist på kortbilag 2. Nødvendig omfang af støjafskærmning skal dokumenteres ved ansøgning af byggetilladelse.

### **Drikkevandsinteresser - OSD og NFI**

Lokalplanområdet er af staten udpeget som drikkevandsområde OD, men ikke særligt drikkevandsområde OSD. Området ligger ikke i et indvindingsopland udenfor OSD.

### **Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune**

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplan 2021, herunder rammeområder 2B.13 og 2B.11.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer, herunder er temaerne "Byer og landsbyer" samt "Kultur og velfærd" særligt relevante.

Kommuneplanen udlægger rammeområde 2B.11 til boligformål og offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne.

Kommuneplanen udlægger rammeområde 2B.13 til boligformål med tilhørende anlæg og institutioner. I området kan være mindre butikker til områdets daglige forsyning eller erhvervs-





Gældende rammeområder i Kommuneplan 2021

typer, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

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.

### Lokalplanforhold

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

### Zoneforhold

Hele arealet er beliggende i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

### Teknisk forsyning

#### Spildevand

Området er omfattet af Norddjurs Kommunes spildevandsplan og er udlagt til separatkloakering.

#### Regnvand

Tag- og overfladevand skal afledes til regnvandskloak, eller nedsives inden for lokalplanområdet.

#### Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet skal forsynes fra Vandcenter Djurs.

#### Varme

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

Lokalplanområdet forsynes fra Grenaa Varmeværk med tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

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. som forberedelse i form af nedgravning af tomrør.

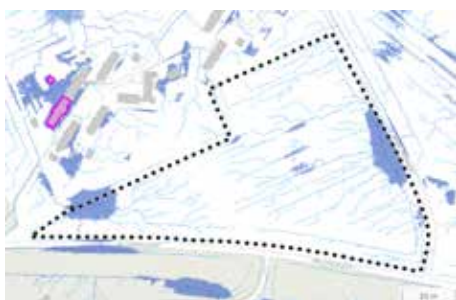
#### Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

### Klimatilpasning

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.

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand. Området



Strømningsveje og effekten af 75 mm ekstrem regn. [www.klimatilpasning.dk](http://www.klimatilpasning.dk)

er ikke væsentligt oversvømmelsestruet.

Der er mindre lavninger i den vestlige og i den østlige del af lokalplanområdet, hvor risikoen for samling af vand på terræn vil være størst. Se illustration af lavninger og strømningsveje. Der udlægges areal til regnvandsbassin/-bed til håndtering af overfladevand og sikring mod oversvømmelse.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om en maks. befæstelsesgrad af grunde på 50 %, således der kan ske nedsivning af overfladevand på den enkelte grund.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 1976 af 27/10/2021, 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 den skal ikke 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 et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

### **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 117-707 for offentlig formål med boliger, Demenscenter ved Vester Hesseldal i Grenaa*

Områdets størrelse er ca. 3,9 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, områdets anvendelse til offentlig formål og ældrevenlige tæt-lav boliger.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for udlæg af grønne arealer.
- 1.3 at sikre anlæg til klimatilpasning og regnvandshåndtering.
- 1.4 at fastlægge et område til støjafskærmning langs Mellestrupevej.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og udgør matr.nr. 3b Åstrup, Grenå Jorder samt en mindre del af matr.nr. 22b Åstrup, Grenaa Jorder.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdet i sin helhed til byzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Delområde I må anvendes til offentlige formål så som døgninstitution med døgnbemanding og boliglignende karakter, ældrevenlige tæt-lave boliger, daginstitution for brugere i dagtimerne, herunder eksempelvis ergoterapi, aktivitetscenter og lign. samt til sundhedsinstitution herunder genoptræningscenter, hospice, lægehus og lign.  
Herudover til bebyggelsen tilhørende parkering, færdselsarealer, varegård, anlæg til håndtering af regnvand grønne friarealer samt opholdsarealer og lignende for beboere, gæster og personale.  
Areal langs Vester Hesseldal kan desuden anvendes til udvidelse af vejareal.
- 3.2 Delområde II må anvendes til sti, grønt fællesområde og anlæg til håndtering af regnvand samt anlæg til støjafskærmning. Langs Mellestrupevej udlægges areal til støjafskærmning og beplantningsbælte.  
Areal langs Vester Hesseldal kan desuden anvendes til udvidelse af vejareal.

Delområde II må desuden anvendes til fælles nytteha-  
ver, fælles uopvarmet havepavillon eller lignende, ram-  
per og gangbroer, redningsvej og stier samt redskaber til  
leg, motion og lignende.

#### 4.0 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til en-  
hver tid gældende udstykningslov.

#### 5.0 Veje, stier og parkering

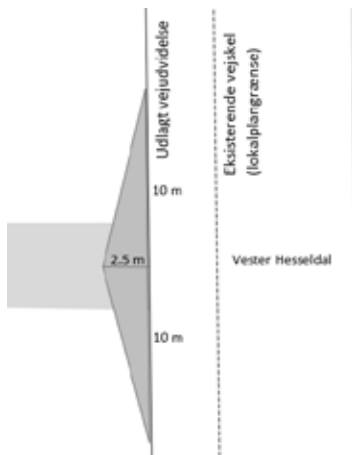


Illustration af oversigtsareal  
ved vejadgang til Vester Hes-  
seldal jf. §5.1 og 5.4.

##### Ad §5.6

Bestemmelsen omfatter an-  
vendelser til institution jf.  
§3.1 herunder også døgnbe-  
mandet institution med bolig-  
lignende karakter.

##### Ad §5.7

Bestemmelsen omfatter an-  
vendelser til tæt-lav bolig-  
byggeri uden tilknytning til  
institution i lokalplanområdet.

##### Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Vester Hesseldal i  
princippet som vist på kortbilag 2. Vejadgangen skal  
godkendes af vejmyndigheden.  
Ved udkørsel til Vester Hesseldal fastlægges et over-  
sigts-areal på 10 x 2,5 meter jf. illustration her på siden.
- 5.2 Interne veje skal udføres i en anlagt kørebanebredde på  
min. 5,5 meter med 1,25 m rabat i hver side. Vejprojek-  
tet skal godkendes af vejmyndigheden.
- 5.3 Interne veje skal afsluttes med vendeplads dimensione-  
ret til 12 m lastbil.
- 5.4 Der udlægges et 5 meter bredt bælte til udvidelse af  
det tilgrænsende vejareal, Vester Hesseldal. Ved vejud-  
videlse skal der på ny tages højde for etablering af evt.  
støjafskærmning i henhold til vejledende grænsevær-  
dier for vejstøj.

##### Parkering

- 5.5 Der skal etableres parkeringspladser indenfor delområde  
I som opfylder lokalplanområdets behov både til cykler  
og biler.
- 5.6 Ved anvendelse til institution skal der til biler min. an-  
lægges 1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser,  
heraf minimum 20 % til handicapparkering, 1 parkerings-  
plads til minibuss samt 1 parkeringsplads pr. 8 ansatte.
- 5.7 Ved anvendelse til ældrevenlig tæt-lav boligbyggeri  
skal der anlægges fælles p-plads til biler med min. 1½  
p-pladser pr. tæt-lav bolig. Heraf min. 1 handicap-par-  
keringsplads af 3,5x5,0 meter pr. 10 boliger og samlet  
mindst 1 handicap-parkeringsplads af 4,5x8,0 meter.  
Ved anlæg af mere end 10 parkeringspladser til tæt-lav  
boligbyggeri skal der forberedes og etableres ladestan-  
dere i overensstemmelse med ladestanderbekendtgørel-  
sen.

##### Sti

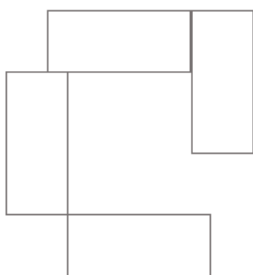
- 5.8 Interne stier kan etableres som brandveje.

##### Tilgængelighed

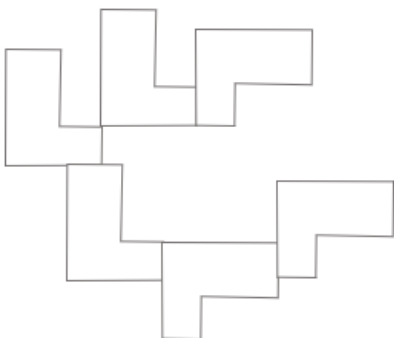
- 5.9 Stier, adgangs- og tilkørselsarealer skal være udformet,  
så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.
- 5.10 Handicapparkeringspladser skal placeres nær indgang til  
bebyggelse.
- 5.12 Ved anvendelse til institution skal **stier**, vejareal, parke-



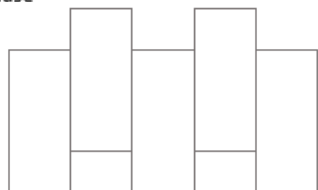
Længehuse i gårdstruktur



Klyngehuse



Kædehuse



Rækkehuse



Illustration af tæt-lav bebyggelse med sammenhængende bebyggelse.

ringspladser til brugere, herunder også plads til minibus udføres med fast jævn belægning. Personaleparkering og færdselsareal til varelevering kan udføres med anden fast belægning.

*Overfladevand fra vej og parkering*

- 5.13 Der skal i forbindelse med vejanlæg og parkering uden permeabel belægning etableres anlæg til regnvands-håndtering, så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede. Overfladevand kan desuden ledes til regnvandsbassin/-bed i delområde II jf. §9.2 og 10.6

**6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelse må alene opføres i delområde I. Undtaget er sekundære bygninger til leg, motion, ophold og teknisk forsyning, som desuden kan etableres i delområde II.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 30.
- 6.3 Bygninger i delområde I skal opføres som tæt-lav bebyggelse i maks. 1 ½ etage og skal sammenbygges i maks. fire sammenhængende bebyggelser. Gårdhavearealer og lignende kan bebygges til eksempelvis personale- og fællesfaciliteter.
- 6.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler. Tekniske installationer på tage er undtaget denne bestemmelse, men skal tilbagetrækkes min. 1 m fra facaden og der skal etableres afskærmende beklædning.

*Sekundær bebyggelse*

- 6.5 Det samlede areal disponeret til fælles sekundær bebyggelse så som udhuse, fritstående carporte, overdækket cykelparkering, terrasse, affaldsanlæg eller varegård, pavilloner og lignende må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> i delområde I og 100 m<sup>2</sup> i delområde II. Ved udstykning til tæt-lav ældrevenlige boliger kan opføres 20 m<sup>2</sup> sekundære bygninger på den enkelte ejendom.

*Byggelinjer*

- 6.6 For at sikre et harmonisk og åbent forareal langs Vester Hesseldal udlægges en byggelinje på 15 meter til lokalplanområdets afgrænsning i delområde I som vist på kortbilag 2. Primære bygninger, sekundære bygninger samt eventuelle anlæg til varelevering, varegård og lignende må ikke etableres mellem byggelinje og vejskel til Vester Hesseldal.
- 6.7 I delområde I udlægges byggelinje til lokalplanområdets nordlige og vestlige afgrænsning på 5 meter som vist på kortbilag 2.
- 6.8 I delområde II skal areal udlagt til støjvold jf. § 9.13 friholdes for bebyggelse. Det svarer til en byggelinje på 15 meter fra vejskel til Mellemstrupvej.
- 6.9 Mindre anlæg til teknisk forsyning kan placeres mellem

byggelinje og skal såfremt det placeres og udformes under hensyn til oversigtsarealer ved vej.

## 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

### *Facader*

- 7.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, stål, aluminium, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, fibercement, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader. Udvendige bygningssider kan begrønnes med beplantning.
- 7.3 Der må ikke etableres bygninger med rundtømmerbeklædning.

### *Tage*

- 7.4 Bygningernes tage skal udføres som symmetrisk saddeltag med hældning på 20-45° eller som flade tage med en minimumstaghældning, der sikrer et konstruktivt sundt byggeri, såfremt taget stadig syner fladt.
- 7.5 Tage kan udføres med tagpap, zink, matte stålplader, tegl, fibercement, glas eller som levende grønne tage med f.eks. græstørv eller sedumbepantning.

### *Generelt*

- 7.6 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten. Solceller og solvarmeanlæg er undtaget
- 7.7 Varegårde, transformehuse, affaldscontainere og lignende skal afskærmes af hækbeplantning som indad må suppleres af fast hegn.

### *Tekniske anlæg*

- 7.8 Solceller og solfangere skal integreres i arkitekturen enten ved at de nedfældes i tagfladen, opsættes med samme hældning som tagbeklædning og i en afstand på max 10 cm fra taget eller opsættes på flade tage på stativer placeret minimum 1 meter fra tagkant og ikke synlige fra offentlig vej. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. Anlæggene skal være sorte og være antirefleksbehandlede.
- 7.9 Mikro- eller minivindmølle skal placeres på flade tage og integreres i arkitekturen således, at ikke fremstår visuelt skæmmende for naboer eller forbipasserende.
- 7.10 Tekniske installationer samt udsugning fra ventilationsanlæg, køleanlæg, varmepumper o.lign. skal inddækkes, så de integreres i bebyggelsen eller placeres så de ikke er synlig fra offentlig tilgængelig vej eller sti.

## 8.0 Skiltning

- 8.1 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes

- af kommunalbestyrelsen.
- 8.2 Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for aktivitet / institution hjemmehørende på ejendommen.
  - 8.3 Skiltning må kun finde sted på facade/gavl i umiddelbar tilknytning til hovedindgang. Der må ikke være skiltning over bygningers tagfod.
  - 8.4 Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og omgivelserne. Skilte må ikke dække bygningsdetaljer og skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte. Udformning og placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
  - 8.5 Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende og omkringboende. I skilte med indvendig belysning må kun teksten/logoet være lysende.
  - 8.6 Der kan inden for lokalplanområdet tillades opsat i alt et skilt eller tilsvarende ved Vester Hesseldal, under hensyntagen til oversigtsforhold. Skiltet må have en højde på maks. 3 m til skiltes overkant og en maks. bredde på 1,5 m.
  - 8.7 Der må ikke opsættes reklameflag, LED-skærme, rul-lende reklamer eller billboards i lokalplanområdet.
  - 8.8 Al skiltning og reklamering skal fjernes senest 4 uger efter en aktivitets/institutions ophør/fraclytning.

### 9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 9.1 Af hensyn til skybrudssikring og dannelse af lokalt grundvand må maks. 50% af den enkelte ejendom befæstes med bygninger (areal af tagflader) eller en ikke permeabel belægning, som f.eks. fliser eller asfalt, der ikke giver mulighed for nedsivning af regnvand.
- 9.2 Delområde II skal indrettes som grønt fællesareal med skov- eller havepræg og med bassin eller bed til nedsivning af overfladevand i princippet som vist på kortbilag 2. I delområde II skal desuden etableres støjafskærmning mod Mellemstrupvej som angivet i § 9.12.

#### *Belysning*

- 9.3 Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, i en højde på maks. 4 m og/eller armaturer placeret på bygning, maks. 4 m over terræn. Ved opsætning af belysning skal det sikres, at der ikke opstår blændingsge-ner for trafikanter på vej og naboejendomme.

#### *Hegn og beplantning*

- 9.4 Hegn langs stikel, skel mod offentlig vej og skel mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal plantes minimum 40 cm inde på egen grund. Le-vende hegn kan indadtil suppleres med fast hegn.
- 9.5 Faste hegn langs skel må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyg-gelsen under et.
- 9.6 Oversigtsarealer til Vester Hesseldal jf. §5.1 skal frihol-des i 1,0 - 2,5 meters højde over kørebanen.

- 9.7 Der skal etableres et beplantningsbælte langs Mellemstrupvej indenfor 20 meter fra vejskel. Beplantningen kan etableres på støjvold omfattet af § 9.13. 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  
Paradisæblebusk  
Rose (blågrøn rose, hunderose og æblerose)  
Solbær  
Tørst  
Vrietorn

- 9.8 Støjhegn skal begrønnes med beplantning.

#### *Oplag*

- 9.9 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.
- 9.10 Henstilling af campingvogne, skurvogne, både, uindregistrerede køretøjer og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

#### *Terrænregulering*

- 9.11 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres til håndtering af overfladevand samt så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Der må efter byggemodning terrænreguleres maks. +/- 0,5 m. Etablering af anlæg til håndtering af overfladevand samt til skærmning for støj er undtaget. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 1,5 m uden godkendelse fra kommunen. Der fastsættes niveauplan for bebyggelsen i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, når kommunen vurderer det nødvendigt på grund af terrænforhold på grunden.

#### *Støjafskærmning*

- 9.12 Såfremt det viser sig nødvendigt for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder eller vej, skal der etableres den nødvendige støjafskærmning i lokalplanområdet. Kravet omfatter bebyggelse til støjfølsom anvendelse, private udendørs opholdsarealer, samt fællesarealer egnede til udendørs ophold med et areal der minimum svarer til det bebyggede grundareal.
- 9.13 Langs Mellemstrupvej udlægges et område til placering af støjafskærmning med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Støjafskærmning dimensioneres i overensstemmelse med § 9.12. Evt. støjvolds bredde skal som minimum udgøre 2 x højden. Se § 9.8 vedr. støjhegn.

*Affald*

- 9.14 De nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald skal etableres indenfor delområde I og i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

## 10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

*Ledningsnet*

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Skabe fra forsyningsvirksomheder skal integreres harmonisk i bebyggelsesplanen. Disse skal placeres som anvist i §7.10.
- 10.3 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

*Vand og vandafledning*

- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs.
- 10.5 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan, samt i henhold til en meddelt spildevandstilladelse. Spildevand skal derved afledes til forsyningens spildevandsledning. Tag- og overfladevand skal afledes til forsyningens regnvandssystem, eller alternativt nedsives i anlæg til regnvandshåndtering, såsom faskiner, grøfter, regnvandsbassiner og regnbede. I forbindelse med tilladelse til afledning af tag- og overfladevand til forsyningens afløbssystem kan forventes vilkår om tilbageholdelse og forsinkelse af afstrømningen, svarende til maks. 35 % befæstelse.
- 10.6 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer som angivet i §9.2.

*Energi og varme*

- 10.7 Nye bebyggelse skal tilsluttes Grenaa Varmeværk.
- 10.8 Der må etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg, mikro- eller minivindmøller. Disse skal placeres som anvist i §7.8 og 7.9.

*Antenner*

- 10.9 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor parcellen.

## 11.0 Servitutter

- 11.1 Følgende tinglyste servitutter indenfor lokalplanområdet, skønnes ikke at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Matrikel nr. 3b Åstrup, Grenaa Jorder

Servitut nr. 1: 01.09.1982-9968-66 Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Vedr 4A,15,3G,4L  
Omhandler vandboringer og vandledninger på matr.nr. 3b.



Påtaleberettigede er: "Aktieselskabet DE DANSKE SPRIT-FABRIKKER"

Servitut nr. 2: 7.01.1983-246-66 Dok om forsynings-/af-løbsledninger mv,  
Omhandler spildevandsledning på matr.nr. 3b (i dag 3h).  
Påtaleberettigede er: "Grenaa kommune"

Servitut nr. 3: 29.11.1983-906031-66 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 15 Dagb.nr. 17156  
Omhandler spildevandsledning udenfor matr.nr. 3b.  
Påtaleberettigede er: "Grenaa Kommune"

Servitut nr. 4: 14.01.1986-713-66 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Vedr 3H  
Omhandler spildevandsledning på matr. nr. 3h.  
Påtaleberettigede er "Grenaa kommune (som offentlig myndighed), samt den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 8 r Astrtip, Grenaa jorder og parceller udstykket herfra."

Servitut nr. 5: 20.10.1986-17289-66 Dok om pligt til indretning af sikringsrum, Vedr 4A  
Omhandler pligt til sikringsrum i produktionshal såfremt bygningen benyttes til sikringsrumspligtig anvendelse.  
Vedrører anlæg udenfor matr.nr. 3b.  
Påtaleberettigede er: "Civilforsvarsstyrelsen"

Servitut nr. 6: 21.09.1993-9639-66 Påbud om tilslutningspligt til Grenå varmværk  
Omhandler påbud om tilslutningspligt til Grenaa Varmeværk. Fremgår af påskrift at pligten fra 2002 vedrører matr.nr. 3h i stedet for matr.nr. 3b.  
Påtaleberettigede er: "Grenaa Kommune"

Servitut nr. 7: 27.06.1995-8187-66 Dok om fjernvarme mv, vedr 4 a  
Omhandler fjernvarmeledning på matr.nr. 4a.  
Påtaleberettigede er "Grenaa Varmeværk A.m.b.A."

Servitut nr. 8: 24.11.2005-46196-66 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv vedr. 3H  
Omhandler spildevandsledning og regnvandsledning på matr.nr. 3h.  
Påtaleberettigede er "Grenaa Kommune".

Servitut nr. 9: 18.08.2009-17372-66 Dok om vandforsyningsanlæg  
Omhandler ledning til vandforsyning placeret udenfor matr.nr. 3b.  
Påtaleberettigede er: "GAV, Grenaa & Anholt Vandforsyning a.m.b.a."

#### Matrikel nr. 22b Dolmer, Grenaa Jorder

Servitut nr. 1: 29.11.1983-17156-66 Dok om spildevandsanlæg mv  
Omhandler spildevandsledning bl.a. på matr.nr. 22b men

udenfor det aktuelle lokalplanområde.  
Påtaleberettigede er: "Grenaa Kommune"

### 12.0 Grundejerforening

- 12.1 Ved udstykning af parceller til tætlav boliger skal der på grundejernes egen foranledning eller når Kommunalbestyrelsen kræver det oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 12.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af lokalplanområdets veje, stier, regnvandsanlæg, fællesarealer og beplantning.
- 12.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 12.5 Grundejerforeningens forpligtelser skal overtages af et boligselskab, hvis bebyggelsen opføres af et sådant.

### 13.0 Øvrige tilladelser

- 13.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.
- 13.2 Slots- og Kulturstyrelsens afgør om der skal gennemføres egentlig arkæologisk undersøgelse af arealer udpeget som arkæologiske interesseområder inden bebyggelse eller andet anlægsarbejde af disse arealer jvnf. museumslovens § 25.
- 13.3 Ændret anvendelse og byggeri kræver tilladelse efter jordforureningslovens §8.
- 13.2 Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke foretages udstykning eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen / Geodatastyrelsen til ophævelse af landbrugspligten jvnf. Lov om landbrugsejendomme.

### 14.0 Betingelser for udstykning og byggetilladelser

- 14.1 Tilladelse til udstykning eller ibrugtagning forudsætter forudgående etablering af anlæg omfattet af §5.1-5.3 (vej) § 5.5-5.7 (parkering), § 5.13 og 9.2 (overfladevand) og § 9.14 (affald), samt evt. nødvendige anlæg til regnvandshåndtering og skybrudssikring samt til støjafskærmning jf. §9.2 og 9.12.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

### 15.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 15.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er

omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

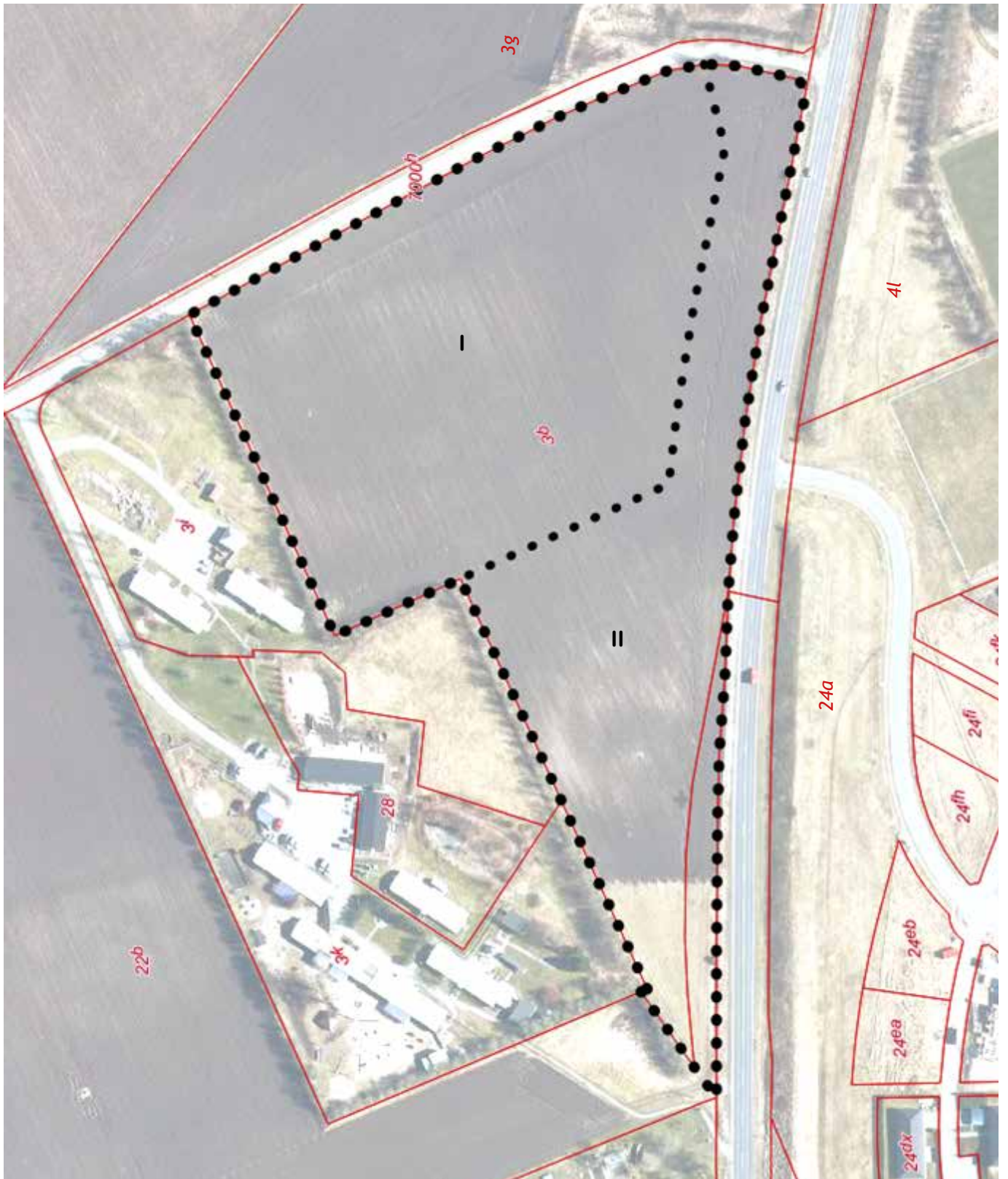
- 15.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af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

## 16.0 Vedtagelsespåtegning

- 16.1 Forslag til lokalplan 117-707 Offentlig formål med boliger, Demenscenter ved Vester Hesseldal i Grenaa er vedtaget af Norrdjurs Kommunalbestyrelse den 13.09.2022.
- 16.2 Lokalplan 117-707 Offentlig formål med boliger, Demenscenter ved Vester Hesseldal i Grenaa er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2023.

## 17.0 Offentlig bekendtgørelse

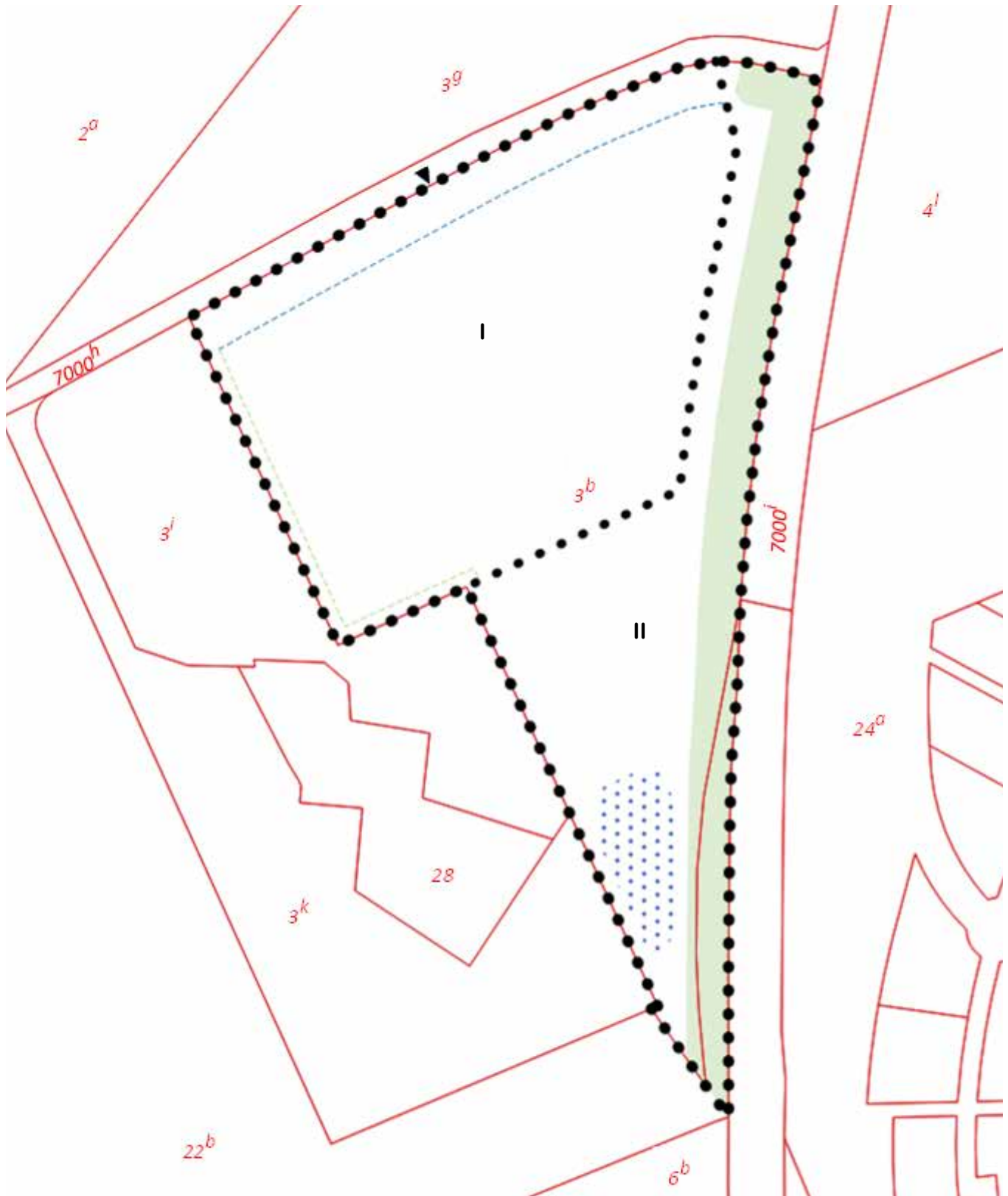
- 17.1 Lokalplan 117-707 Offentlig formål med boliger, Demenscenter ved Vester Hesseldal i Grenaa er offentligt bekendtgjort XX.XX.2023.



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

- ● ● Lokalplangrænse
- • • Delområdegrænse
- I / II Delområdenummer
- Matrikel

**Kortbilag 1**  
 Områdets afgrænsning  
 Mål 1:1500



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

- Matrikel
- ● ● Lokalplangrænse
- I / II Delområde
- - - Byggelinje 5 meter
- - - Byggelinje 15 meter
- Støjafskærmning
- ● ● Regnvandsbed/-bassin
- ▲ Vejadgang

**Kortbilag 2**  
 Områdets udformning  
 Mål 1:1.500





### Kortbilag 3

Illustrationsplan - et eksempel på mulig areal-disponering. Mål ca. 1:1750



