

Lokalplan 123-707

Boligområde ved Eskilsagre i Nørager

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.

Forslag til lokalplan 123-707 og kommuneplantillæg 21, boligområde ved Eskildsagre i Nørager har været fremlagt i offentlig høring i perioden 5. september til 31. oktober 2023.

Lokalplanen er udarbejdet af:
LTT Arkitektur i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	8
Zonestatus og bonusvirkning	8
Landsplandirektiv	8
Lokalplanforhold	8
Kommuneplan 2017 for Norrdjurs Kommune	9
Planlægning af kystområderne - Kystnærhedszonen	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Habitatdirektivet	11
Bygningsfredningsloven	13
Jordforurening	13
Museumsloven	13
Landbrugsloven	14
Miljøvurdering	14
Støjforhold	14
Drikkevandsinteresser -OSD	14
Teknisk forsyning	15
Energi- og Klimatilpasning	15
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	17

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	18
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	18
3.0 Områdets anvendelse	18
4.0 Udstykning	19
5.0 Veje, stier og parkering	19
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	19
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	20
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	21
9.0 Tekniske forhold, ledningsanlæg og belysning	22
10.0 Servitutter	23
11.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	23
12.0 Lokalplanens retsvirkninger	24
13.0 Vedtagelsespåtegning	24
Kortbilag 1, Områdets afgrænsning	25
Kortbilag 2, Områdets udformning	26
Kortbilag 3, Strømningsveje og §3	27
Kortbilag 4, Nedbørshendelser	28
Kortbilag 5, Grundvandsstand	29
Illustration, Eksempel på anvendelse	30

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Arealet syd for Eskilsagre i den østlige del af Nørager er i dag et dyrket landbrugsareal og en del af et samlet beskyttet naturområde langs Nørager Bæk.

Arealet ønskes udbygget til åben-lav bebyggelse på store parceller, der hensynsfuldt inddrager det beskyttede naturområde. Se luftfoto side 5.

Nørager er en landsby i udvikling og derfor er der behov for nye muligheder for bosættelse. Boligområdet ved Eskilsagre vil med store grunde fremstå som et andet bosætningstilbud end den type af boliger, der findes i de mere klassiske parcelhuskvartere som er blevet anlagt i byen indenfor de senere år.

Nærværende lokalplan vil fortsætte de anslag, der er givet i eksisterende nabobebyggelse langs Eskilsagre og den deraf skabte sammenhæng med byen og naturen. På den måde sikres at den grønne forbindelse langs bækken.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til Nørager By og de nærmeste boliger er 3 jordbrugsparceller. Mod øst ligger det åbne land, med dyrkede marker og spredt gårdbebyggelse. Mod syd ligger Nørager Bæk med tilgrænsende engarealer. På modstående side af vandløbet findes mod vest en bolig, og herudover findes dyrkede marker og længere mod syd, skov. Mod nord findes en enkelt gård med omkringliggende marker og længere mod nord igen skovarealer.



Terrænet i lokalområdet falder generelt mod syd og lokalplanområdet har en terrænforskel på 5 meter fra kote 24 ved vejarealet mod nord og kote 19 ved Nørager Bæk mod syd.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 4 boliger.

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vejadgang, principper for bebyggelsens beliggenhed og retningslinier for de ubebyggede arealers karakter.



Lokalplanområdet inddeles i to delområder, hvor delområde I udlægges til bolig og tilhørende garage mv. og delområde II udlægges til haver, eng og afgræsning. En del af delområde II er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 4 nye grunde til enfamiliehuse. Hver grund må maksimalt være 10.000 m². På hver grund vil en del af arealet være beskyttet naturområde som ikke kan bygges.

Vejforløbet langs Eskilsagre fra Nørager By til det åbne land med de spredte gårdbebyggelser øst for Nørager.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal tilstræbes et fritliggende udtryk i forhold til placering og udformning sådan at ny bebyggelse falder naturligt ind i nærområdets arkitektur, tradition og miljø. Lokalplanområdet ligger udenfor kirkebyggelinjen omkring

NORD



NØRAGER

ESKILDSAGRE

LOKALPLAN-
OMRÅDET

NØRAGER BÆK

120 m

300 m

Nørager Kirke.

For at sikre oplevelsen af et gadeforløb langs Eskilsagre udlægges der et delområde, hvor bebyggelsen skal placeres langs med vejen. Der sikres en afstand på 5 m mellem bygninger og vej så der på den måde både sikres udsyn og skabes en harmonisk overgang mellem land og by.

Den primære bebyggelse skal placeres i Delområde I. Omfanget af den samlede bebyggelse på hver matrikel er på maks. 370 m². Fordelt med en bolig på maks. 280 m² og sekundær bebyggelse i tilknytning til boligen på maks. 70 m². Derudover kan der opføres maks. 20 m² sekundær bebyggelse i Delområde II så som læskure og lignende. Af hensyn til engarealet fastlægger lokalplanen et friareal omfattende §3-areal (efter naturbeskyttelsesloven) og nærmeste 10 m, se kortbilag 2. På friarealet fastsætter lokalplanen at der ikke må bebygges med faste anlæg og der må ikke etableres dræn. Naturbeskyttelseslovens §4 stk. 1 sikrer samtidig at der ikke sker gødskning, sprøjtning eller omlægning på § 3-arealer.

For at sikre den fritliggende karakter af bebyggelsen kan der ikke bygges nærmere naboskel end 2,5 m, hverken imellem boligerne indenfor lokalplanområdet eller mod lokalplanens ydre afgrænsning.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Oplevelsen af bebyggelsens ydre fremtræden skal trække tråde til de tidligere opførte huse langs Eskilagre og det omgivende landsbymiljø.

Dette sikres ved at fastholde samme etageantal, samme facadehøjde mod vejen, samme bygningshøjde og samme materialevalg for på den måde at skabe en sammenhængende oplevelse ved ankomsten til Nørager fra øst.

Et punkt, hvor de nye huse vil kunne adskille sig fra de øvrige langs Eskilsagre er ved at tillade taghældninger og tagformer som ikke kun er traditionelle, symmetriske sadeltage. Dette gøres for at muliggøre byggeri, der tilgodeser en mere nutidig byggetradition. Ved huse med ensidig taghældning tillades der en højere facade mod syd mens facaden mod vejen har samme maksimale højde som ved byggeri med andre typer af tagkonstruktioner. Der sikres på den måde en helhed i arkitekturen langs Eskilsagre.

Hensigten er, at der skal være mulighed for at opføre boliger i tidssvarende, energibesparende materialer og konstruktioner, dog skal en overvejende del af facader opføres i tegl, men der er åbent for at indarbejde alternative materialer og byggetoder.

Der kan etableres foranstaltninger til anvendelse af vedvarende energi, hvis de på passende vis kan integreres i arkitekturen.

Beskyttet natur

Al bygge- og bygningsaktivitet (anlæg og drift) nær engarealet langs Nørager bæk kan påvirke tilstanden af det beskyttede



Lokalplanområdet set fra det nordvestlige hjørne ved Eskildsagre.



Lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne med bebyggelse langs Eskildsagre i baggrunden.



Lokalplanområdet set fra det sydøstlige hjørne langs med Nørager Bæk

naturområde.

Lokalplanen fastsætter derfor et friareal, der ikke må bebygges, men større arealer kan underlægges forbud mod byggeaktivitet, da hensyn til §3 områder beror på konkrete vurderinger og blandt andet afhænger af om naturområdet vokser i areal og af en given aktivitet. Der skal blandt andet tages højde for det skrånende terræn. For at sikre naturområdet og udviklingen heraf indarbejdes et friareal (på kortbilag 2), som udover naturområdets nuværende udstrækning inddrage et areal på 10 m fra den nuværende grænse.

Veje og parkering

Området vejbetjenes fra kommunevejen Eskilsagre med en overkørsel til hver matrikel.

Der skal udlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Beplantning

Der fastlægges bestemmelser for beplantning i lokalplanområdet således, at overgangen til det åbne land defineres. I det omgivende landskab er de nord-sydgående læbælter et markant træk og dette ønskes også indarbejdet i lokalplanen så det eksisterende læbælte i det østlige skel bevares og forstærkes som overgangen mellem by og land. Af hensyn til trafikikkerhed og oversigtsforhold afgrænses plantebæltet 2,5 meter fra skel mod Eskilsagre.

Ved nyplantning i læbæltet skal dette ske med hjemmehørende arter, for at undgå at ikke hjemmehørende arter spredes til areal omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Terræn

indenfor lokalplanområdet kan der ske terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Der kan ikke terrænreguleres i friarealet som omfatter både naturområdet og en 10 m respekt afstand her til.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Zonestatus og bonusvirkning

Ved lokalplanens vedtagelse skal lokalplanens delområde I overføres til byzone mens resten af arealet skal forblive i landzone. Lokalplanens bestemmelser er udformet så de giver bonusvirkning i forhold til planlovens landszonebestemmelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse. Der skal derfor ikke meddeles landzonetilladelse til følgende:

- Skure, læskure og udhuse som ønskes opført i delområde II så længe disse ikke overstiger 20 m².
- Samt til udstykning, terrænarbejde og ændret anvendelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 414 i Kommuneplanens hovedstruktur.

Området er udlagt til boligområde og med følgende rammer for lokalplanlægning:

Plannummer: 414, Eskildsagre Øst
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Zonestatus: Landzone
 Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Bebyggelsens omfang:
 Stuehus max. 250 m², Stald/udhus max. 100 m². Grund på max. 1 ha.

Særlige bestemmelser:

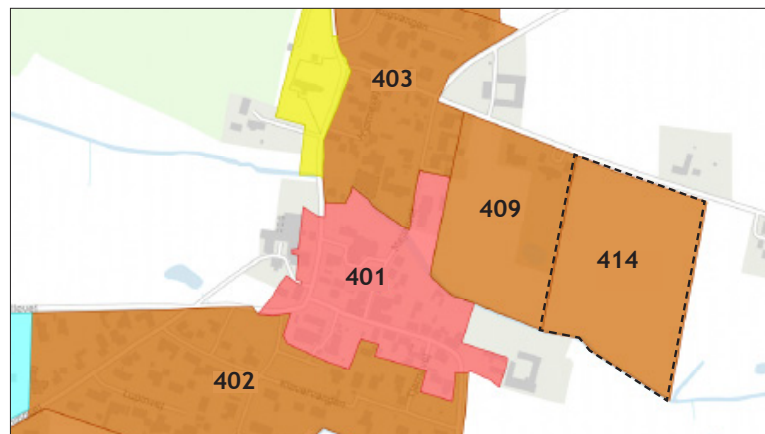
Bebyggelsen skal placeres op mod Eskildsagre. Den del af området, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 må kun anvendes til afgrænsningsformål.

Lokalplanen følges af kommuneplantillæg nr. 21 til kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget ændrer bestemmelse for bebyggelsens omfang således at lokalplanen bliver i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

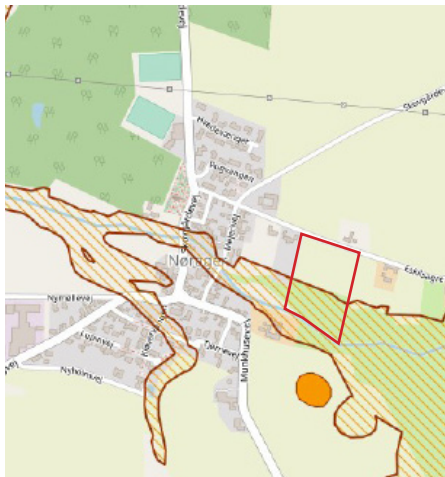
Kommuneplantillægget skal dermed muliggøre, at der på hver matrikel kan opføres et stuehus på max 280 m² og i alt max 370 m² bebyggelse.

Kort, der viser eksisterende rammer i kommuneplan 2021.



Signaturforklaring:

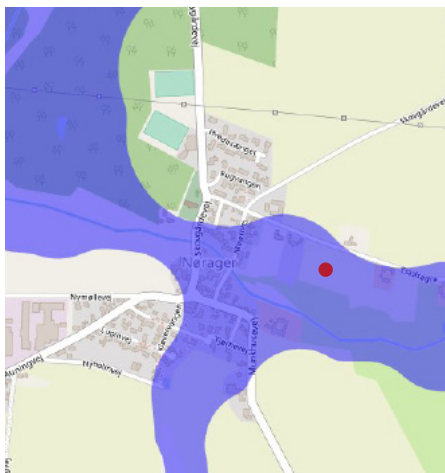
- Lokalplangrænse
- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Offentlige formål
- Erhvervsområde



Signaturforklaring:

- lavbundsarealer
- Lavbundsarealer der kan genoprettes

Med orange signatur illustreres areal udpeget som lavbundsareal i Kommuneplan 2021, jf. Planloven § 11, 13. Rød boks markerer lokalplanområdet.



Med blå signatur illustreres areal udpeget som økologisk forbindelse i Kommuneplan 2021, jf. Planloven § 11a, 14. Rød prik markerer lokalplanområdet.

Lavbundsarealer

En del af lokalplanområdet er udlagt til lavbundsarealer i Kommuneplan 2021. Dette lavbundsområde er udpeget til lavbund med mulighed for genoprettelse af naturlig hydrologi i kommuneplanen. Derfor må der ikke etableres anlæg, der forhindrer genoprettelse af naturlig hydrologi. Lavbundsområdet er desuden kortlagt i forhold til risiko for frigivelse af okker. Det er Norddjurs Kommunes vurdering at der ikke er udfordringer med okker i området. Men idet der er en bæk og et lavbundsområde bør der gives ekstra fokus på overfladevand og vandstand i jorden i forbindelse med byggeri. Der kan ikke forventes accept af dræning i og i umiddelbar nærhed af arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Lavbundsarealer er vist på Kortbilag 3.

Økologiske forbindelser

Hele lokalplanområdet er en del af en økologisk forbindelse, som er udpeget i kommuneplan 2021. De økologiske forbindelser er arealer, der skaber en sammenhæng mellem naturområder, som er værdifuld og bevaringsværdigt natur. Af kommuneplanens retningslinjer fremgår blandt andet, at i de økologiske forbindelser skal ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge bevares og om muligt forbedres. Lokalplanområdet ligger på kanten af et allerede eksisterende byområde. Lokalplanen sikrer en åbenhed ved at hindre randbebyggelse med sammenbygning over skel både internt i lokalplanområdet og ved lokalplanområdets afgrænsning. Derudover friholdes et areal ved bækken for bebyggelse. Grundet de fastsatte vilkår i lokalplanen, vurderes området betydning som økologisk forbindelse ikke at blive påvirket.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen på 3 km fra kystlinjen. Zonens grænse ligger 800 meter nord for lokalplanområdet og udenfor Nørager By.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

Der findes områder inden for lokalplanområdet som er beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven §3. Dette er vist på Kortbilag 3.

Nørager Bæk udgør den sydlige afgrænsning af lokalplanområdet. Bækken er et beskyttet vandløb og det omkringliggende engareal er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3. Nørager Bæk er ikke sikret med en åbeskyttelseslinje. Byggefelterne på de enkelte grunde er trukket væk fra den beskyttede natur og projektet forventes ikke at få nogen direkte indflydelse på hverken vandløb eller engområder.

Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af beskyttede arealer beskyttet af Naturbeskyttelsesloven §3.

Det konkrete engareal har en "kategori B-målsætning - generel" ifølge kommuneplan 2021. Det vil sige, at der er tale om et naturområde, der har et godt biologisk naturindhold eller potentiale til et godt naturindhold. Der vil kun gives tilladelse

til mindre indgreb, og det er hovedsageligt indgreb, der bevarer eller forbedrer naturtypen. Mindre ændringer fra én naturtype til en anden vil eventuelt kunne tillades, såfremt dette øger områdets samlede værdi som levested for vilde dyr og planter. Naturtypen kan sikres gennem plejeforanstaltninger.

B-målsætningen gives til følgende naturområder:
Naturområder som er karakteristisk for naturtypen, med en moderat naturtilstand, og hvor der er gode muligheder for, at områderne på sigt kan udvikle sig til mere værdifulde områder.

Kvaliteten af den beskyttede natur kan højnes ved afgræsning og denne mulighed sikres i lokalplanen. Derudover vil den afsluttede dyrkning af arealet som landbrugsjord forventeligt have en positiv indflydelse på naturarealet.

I lokalplanen udlægges en buffer til det engareal, der omfattes af Naturbeskyttelsesloven §3. Det betyder at arealet 10 m nord for den aktuelle afgrænsning af §3 området inddrages og sammen med §3 området defineres som friareal. Dette er vist på kortbilag 2.

§16 Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af åbeskyttelseslinje.

§17 Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af skovbyggelinje.

§ 18 Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen.

§ 19 Kirkebyggelinjen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kirkebyggelinjen.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Rammerne for myndighedens arbejde med Natura 2000-områder fremgår af "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" (BEK nr. 2091 af 12/11/2021). I bekendtgørelsen fremgår det, at der skal foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura2000-områder er område 47 Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov, der ligger 2.5 km fra lokalplanområdet. Området er udpeget for at beskytte følgende Natura2000-naturtyper:

Brunvandet sø (3160) Tør hede (4030)

Højmose* (7110) Nedbrudt højmose (7120), Hængesæk (7140)

Bøg på mor (9110), Bøg på mor med kristtorn (9120) Stilkegekrat (9190) ,Skovbevokset tørvemose* (91D0) og Elle- og askeskov* (91E0). Disse naturtyper er en skovnatur eller vådbunds natur. Der er ingen hydrologisk forbindelse mellem lokalplanområdet og Natura2000-område 47. Herudover er afstan-

Note Bilag IV arter

Rammerne for myndighedens arbejde med Natura 2000-områder fremgår af "Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter" (BEK nr. 2091 af 12/11/2021). I bekendtgørelsen fremgår det, at der skal foretages en vurdering af, om projektet i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

den for stor til at byggeriet kan påvirke Natura2000-området direkte eller inddirekte. Samlet set vurderes realisering af lokalplanen ikke at have væsentlig betydning for de arter og naturtyper, som Natura2000 er udpeget for at beskytte.

Habitatdirektivet Bilag IV arter

I følge Norddjurs Kommunes egne data samt på Naturdata findes følgende arter i eller nær lokalplanområdet

- *odder,*
- *stor vandsalamander og*
- *spidssnudet frø*
- *flagermus*

Ad 1 Odder

Områdets vandløbsbrinker, der er tilvokset med træer, vurderes at kunne fungere som nuværende eller kommende yngle- og rasteområde for odder.

Arealet er registreret som §3 efter naturbeskyttelsesloven.

Ad 8 Stor vandsalamander

Der er nærliggende søer i området, som stor vandsalamander kan forventes at flytte sig til fra eksisterende kendte bestande ved vandring over engen i den sydlige del af lokalplanområdet. Det kan derfor ikke udelukkes at den ferske eng i lokalplanens delområde II, fungerer som yngle- rasteområde for stor vandsalamander.

Ad 10 Spidssnudet frø

Vandløb og tilgrænsende fugtigt engareal må anses som muligt yngleområde for spidssnudet frø. Der er eksisterende kendte bestande af spidssnudet frø i nærområdet, der forventes at kunne flytte ved vandring over engen i den sydlige del af lokalplanområdet.

Ad flagermus

Engen afgrænses mod syd af Nørrekær Bæk og umiddelbart nord for bækken på vandløbsbrinkerne vokser en del piletræer. Herudover er der et gammelt større udgået træ, med mange huller og sprækker, der med stor sandsynlighed kan fungere som yngle- eller rasteområde for flagermus, og som derfor skal bevares. Engen er forbundet via ledelinjer (rækker af træer), til skov og et større sammenhængende beskyttet §3-område, hvor flagermus kan søge føde og bruge som yngle- eller rasteområde.

Afgrænsning af interesseområde

Det engareal som vurderes at kunne fungere som yngle- rasteområde for odder, stor vandsalamander og spidssnudet frø er registreret som §3-areal jf. Naturbeskyttelsesloven.

Læhegn langs lokalplanområdets afgrænsning kan desuden have værdi som ledelinjer for flagermus.

Afværgeforanstaltninger i lokalplanen

Det er væsentligt for at opretholde yngle og rasteområder for odder, stor vandsalamander og spidssnudet frø at naturtilstanden på den ferske eng ikke forringes. Lokalplanen afværger ændringer ved at fastsætte, at arealet og tilgræn-

sende 10 meter ikke må bebygges (heller ikke med lille læskur eller lignende) samt at der ikke må ske terrænregulering og dræning her. Lokalplanen fastsætter desuden en anvendelse, der sikrer ekstensiv brug af arealet, herunder afgræsning og rekreativt område. Hensynet er desuden varetaget af Naturbeskyttelsesloven, som bl.a. hindrer gødning og sprøjtning. Det er væsentligt for at opretholde mulige yngle- og rasteområde for flagermus at gamle træer på §3 arealet ikke fjernes og at eksisterende læghegn bevares. Lokalplanen afværger ændringer ved at fastsætte, at eksisterende læghegn langs lokalplanområdets østlige afgrænsning bevares og delvist udbygges som en potentiel ledelinje for flagermus. Naturbeskyttelseslovens §3 fastsætter supplerende at der ikke må ske tilstandsændringer.

Samlet vurdering

Det vurderes at lokalplanen og Naturbeskyttelsesloven tilsammen varetager opretholdelse af gode yngle- rasteområde for odder, stor vandsalamander, spidssnudet frø og flagermus.

Norddjurs Kommune skal altid kontaktes forud for ændringer af engen og vandløbet, herunder fældning af træer, så mulig påvirkning af dyrelivet kan vurderes nærmere, og da ændringer af §3-områder kræver en dispensation.

Bygningsfredningsloven

Der findes ikke eksisterende bygninger indenfor lokalplanens område.

Jordforureningsloven

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

Lokalplanforslaget er tilsendt Museum Østjylland til arkivalisk kontrol og mulig besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder i lokalplansområdet, men der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplansområdet i form af flere bopladsområder fra Tragtbægerkulturen, samt gjort fund fra både enkelgravskulturen, bronzealderen, hvor der bl.a. er udgravet en gravhøj, jernalderen også er der udgravet to midtsulehuse fra yngre middelalder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet

påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600) jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Landbrugsloven

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 landbrugs-ejendomme, 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, lbk. 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 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 internationale naturbeskyttelsesområder og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

I vurderingen er desuden blandt andet indgået lokalplanens:

- sikring af afværgeforanstaltningen i forhold til Bilag IV arter
- fastsættelse af areal til nedsivning af spildevand
- principper for arealanvendelse der tilstræber en ekstensiv anvendelse af areal med §3 registrering og nærmeste 10 meter hertil.

Støjforhold

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 forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til eksisterende boligområder og det åbne land.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Området er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanen vurderes ikke at være i strid med grundvandsinteresserne, da der kun gives mulighed for boliger, hvilket ikke er en grundvandstruende anvendelse jf. "Bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning

inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse”.

Der findes ikke dele af lokalplanområdet, som er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). De nærmeste udpegede NFI arealer findes 500 m nord for lokalplanområdet.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet ligger udenfor kloakopland i gældende spildevandsplan, hvorved der ikke sker tilslutning til kloaksystemet.

Under forudsætning af, at forundersøgelser viser, at der kan etableres nedsivningsanlæg, skal husspildevand (sanitært spildevand) nedsives lokalt på egen grund. Det forudsættes desuden, at nedsivningsanlæg ikke placeres nærmere end 10 meter fra arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ledes spildevand eller overfladevand til vandløb i lokalplanens delområde II.

Evt. tilslutning til spildevandsselskabets kloaksystem vil kræve udbygning af kloakopland og forudgående tillæg til spildevandsplanen. Såfremt der etableres fælles spildevandsanlæg, kræver det ligeledes et tillæg til spildevandsplanen og at der etableres et spildevandslaug, som skal varetage anlæggets etablering, drift og vedligeholdelse.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres ved lokal nedsivning så som regnbede, faskiner og lignende løsninger.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra AquaDjurs indenfor Lystrup Strands forsyningsområde.

Varme

Området er ikke omfattet af varmeplanen og er ikke underlagt tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning. Der kan etableres individuel opvarmning og 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.

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.

I denne lokalplan tilstræbes der facader med overvejende blank murværk. Tegl er et energikrævende materiale, men ved at tænke på alternative byggemetoder og materialer kan udtrykket opnås ved en mere bæredygtig måde ved fx. at anvende teglskalle opsat på en bagvedliggende trækonstruktion.

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

Lokalplanområdet er påvirket ved skybrud og af stigende grundvandsstand, da området er beliggende med lokale strømningsveje til Nørager Bæk og har lavbundsarealer, se kortbilag 4 og 5. Ved nybyggeri skal der derfor etableres foranstaltninger til skybrudssikring og til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.

Regnvandet vil håndteres i og af naturområdet langs Nørager Bæk. I dette område er det ikke tilladt at opføre blivende bygger og regnvandet vil derfor ikke udgøre en risiko for skader på bygninger.

Se desuden Kortbilag 4 og 5.

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.

Norrdjurs 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 123-707 for boligområde ved Eskilsagre i Nørager

Områdets størrelse er ca. 30.000 m².

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, at området anvendes til boligformål som fritliggende enfamiliehuse og ikke genegivende erhverv.
 - 1.2 at sikre bebyggelsens placering og omfang.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 7a Nørager By, Nørager.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres delområdet I til byzone. Den resterende del af arealet forbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på Kortbilag 1.
- 2.4 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til udstykning, anvendelse, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende, ubebyggede arealer, veje og stier m.v. jf. lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.
Det er en forudsætning for denne bonusvirkning, at der ikke dispenseres fra lokalplanens §§ 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9. Anlæg, udstykning og anvendelse i Delområde II kræver dermed ikke landzonetilladelse, men stadig myndighedsbehandling i forhold til byggelovgivningen.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde I

- 3.1 Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse med helårsboliger. Der kan desuden etableres anlæg til lokal nedslivning af regnvand. 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.

Note til §3.2

På arealer hvor afgræsning ikke er mulig kan der ske hø-slet under hensyntagen til Naturbeskyttelsesloven §3.

Note til §3.3

Der må ikke ledes spildevand, drænvand og lignende via den beskyttede eng. Vandet skal håndteres efter gældende lovgivning. Det betyder blandt andet at der ikke kan ske gødskning og sprøjtning med pesticider i og nær arealer omfattet af §3 i Naturbeskyttelsesloven.

Delområde II

3.2 Området udlægges til rekreative formål og til afgræsning. Arealer der ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 kan desuden anvendes til leg, ophold, nyttenhaver, vild natur, sekundær bebyggelse o.lign.

3.3 På arealet som ikke er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 kan der udføres anlæg til håndtering af overfladevand, spildevand og jordvarmeanlæg.

Friareal

3.4 Friarealet som er indenfor 10 m fra §3 grænse ved lokalplanens udarbejdelse skal friholdes for bebyggelse anlæg til håndtering af regnvand, spildevand, jordvarmeanlæg og dræning. Friarealet er vist på kortbilag 2

4.0 Udstykning

4.1 Udstykning skal ske i princippet som den retningsgivende udstykningsplan, jf. kortbilag 2, således at der dannes op til 4 parceller til boligformål

4.2 Hver parcel skal have en størrelse på min. 1.200 m² og maks. 10.000 m²

4.3 Der må ikke ske yderligere udstykning inden for delområdet.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Eskildsagre.

5.3 Der må etableres én overkørsel til kommunevejen Eskildsagre pr. bolig i princippet som vist på kortbilag 2. Overkørslen må være op til 6 meter bred. Vejmyndigheden skal godkende udformning og placering af overkørslen.

Parkering

5.4 Nødvendig parkering skal indrettes på egen grund.

Der skal anlægges min. 2 parkeringspladser i tilknytning til hver bolig.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

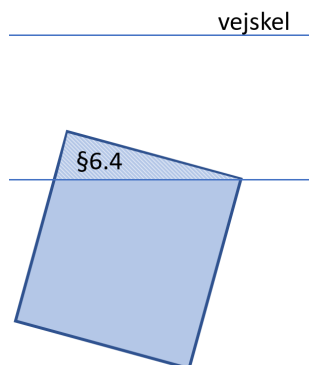
6.1 På hver matrikel kan opføres en bolig på maks. 280 m² og sekundærbebyggelse på maks. 70 m².

6.2 Bygninger må maks. opføres i 1,5 etage.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må

Note til §6.1

Garage/carport/udhus og lignende, der er integreret i boligbebyggelsen, regnes med heri og ikke som sekundær bebyggelse i denne lokalplan.



være højere end 8,5 meter målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele som fx. skorstene kan være højere.

- 6.4 Boligens facade mod vejarealet må maks. være 3,5 meter høj målt efter bygningsreglementets regler. Hvis flere facader på boligen orienteres mod vejarealet gælder bestemmelsen også for disse. Ved nordvendte facader, der ikke opføres parallelt med vejarealet gælder bestemmelsen for den længste facade mod vej samt de dele af øvrige facadelinjer på boligen, der placeres indenfor samme afstand af vejarealet som den længste facade mod vej.

- 6.5 Ved byggeri med ensidig taghældning må den højeste facade maks. være 4,5 meter og ligeledes overholde pkt. 6.4.

- 6.6 Sekundær bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maks. 3,5 meter målt efter bygningsreglementets regler.

Ved tilfælde, hvor sekundærbebyggelse integreres i en bolig med ensidig taghældning kan facadehøjden øges så den tilpasses boligens facadehøjde.

Delområde II

- 6.7 Der kan etableres sekundærbebyggelse med et samlet areal på maks. 20 m². Se desuden §6.12.

- 6.8 Sekundær bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på maks. 3,5 meter målt efter bygningsreglementets regler.

Klimatilpasning

- 6.9 Ved placering og udformning af byggeri og befæstede arealer skal der tages hensyn til frie strømningsveje for overfladevand og forebyggelse af oversvømmelser.

Afstand til skel

- 6.10 Der må ikke bygges tættere på naboskel end 2,5 meter. Dette omfatter også sekundære bygninger som udhuse og carporte

- 6.11 Der må ikke bygges tættere på vejskel end 5 meter.

Friareal

- 6.12 Der må ikke bebygges med faste anlæg indenfor friarelet som er vist på kortbilag 2. Se også §8.14.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten, pussede eller vandskurede facader. Delpartier og mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer f.eks. træ, metal, sten eller begrønnes med beplantning.

Blank mur kan være traditionelt murværk, teglskaller

eller skærmtegl. Tilbyggede udestuer og fritliggende udestuer kan opføres med facader af glas.

- 7.2 Facader på sekundære bygninger som skure, garager, carporte og drivhus kan udføres i blank mur i teglsten eller træ, metal, glas, sten eller begrønnes med beplantning. Sekundære bygninger i delområde II skal fremstå med træbeklædte facader i farver, der falder ind i omgivelserne.
- 7.3 Tage kan udføres med uglaserede teglsten, tagpap, zink, matte stålplader, strå eller som levende grønne tage med f.eks. sedumbeklædning.
- 7.4 Blanke og reflekterende materialer, som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.
- 7.5 Skorstenspiber skal mures i tegl med samme overflade som husets facader.
- 7.6 Gavltrekanter skal udføres i samme materiale som husets gavlfacader.
- 7.7 Vinduer og kviste i synlige tagflader skal placeres regelmæssigt og den samlede længde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde. Gælder ikke for udestuer tilbygget huset og fritliggende udestuer.
- 7.8 Alle udvendige bygningsider, der ikke fremstår som blank mur, samt sokler skal fremtræde i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver eller sidstnævnte farver blandet med hvidt, gråt eller sort.
- 7.9 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage og facader.
- 7.10 Solenergianlæg skal følge tagets hældning. Ved flade tage skal synlige dele af anlægget skjules af murkrone.
- 7.11 Solenergianlæg skal placeres med en afstand på maks. 20 cm fra tag eller facade.

Klimatilpasning

- 7.12 Ved udformning af byggeri skal der tages hensyn til forebyggelse af vandindtrængning.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Hegn i skel må udføres som klippet hæk eller naturhegn. Ved dyrehold til afgræsning kan der også opsættes alm. dyrehegn, elhegn, fårehegn mv. i skel.
- 8.2 På den østligste grund, langs lokalplanens afgræsning mod øst etableres læhegn med min. 1 række planter af hjemmehørende arter. Plantebæltet skal være 100 meter langt og op til 3 meter bredt med nordligste punkt 2,5 meter fra vejskel som vist på kortbilag 2. Eksisterende beplantning kan indgå i læbæltet.

Note til 58.1

Ved naturhegn forstås her uklippet hæk eller hegn udført af træ (eksempelvis raftehegn), natursten eller jord. Vær opmærksom på at eksempelvis stendiger og terrænregulering til jordvolde ikke er omfattet af lokalplanens bonusvirkning og kan kræve landzonetiladelser.

Læbæltet må ikke beskæres i en højde på mindre end 3,5 meter.
Læbæltet vedligeholdes så udstrækningen holdes 2,5 meter fra vejskel. Ved nyplantning i læbæltet skal dette ske med hjemmehørende arter.

- 8.3 Terrænregulering på mere end +/- 0,50 m og nærmere end 0,5 m fra skel må ikke udføres uden tilladelse fra kommunen.
Der må ikke terrænreguleres i § 3 eng og 10 m fra § 3 eng. Se skavering på kortbilag 2.

Delområde I

- 8.4 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer.
Bestemmelsen omfatter også campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel til byggeriet oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).

Delområde II

- 8.5 Der må ikke ske oplag i delområde II.
Se desuden §8.7
- 8.6 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

Friareal

- 8.7 Indenfor friarealet i delområde II, som vist på kortbilag 2, må der ikke ske henlæggelse af materialer og materiel af nogen art.
- 8.8 Der må ikke foretages dræning og terrænregulering indenfor friarealet som vist på kortbilag 2.

- 8.9 Der skal sikres fri adgang langs vandløbet til tilsyn og evt. oprensning.

Klimatilpasning

- 8.10 Ved udformning af ubebyggede arealer skal der tages hensyn til forebyggelse af vandintrængning i bygninger, herunder bør lavninger nær bygningsfacader undgås.

9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 9.2 Nye boliger skal tilsluttes vandforsyning fra AquaDjurs.
- 9.3 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.

Note til §8.8

Den 1. juli 2022 trådte et forbud mod gødskning, sprøjtning eller omlægning på § 3-arealer i kraft jf. naturbeskyttelseslovens § 4, stk. 1.

- 9.4 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 9.5 Tag- og overfladevand skal håndteres lokalt ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg. Overfladevand skal håndteres indenfor lokalplanområdet.
Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på den del af delområde II som ikke er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens §3.
- 9.6 Nye boliger kan tilsluttes kollektiv varmforsyningsanlæg såfremt dette er eller bliver tilgængeligt.
Ifølge planlovens § 19, stk. 4 skal 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 lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.
- 9.7 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg. Se § 3.3, 3.4 og 7.9.

Klimatilpasning

- 9.8 Ved anlæg af nye befæstede arealer skal overfladevand ledes til lokal nedsivning i lokalplanområdet.

10.0 Servitutter

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

Oversigt over servitutter

Matrikel 7a, Nørager By

Servitut nr. 001, 22.06.1972, Dekl. om anbringelse af luftledning på master

11.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Landbrugspligten skal være ophævet inden ibrugtagning af ny bebyggelse.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i §8.2 anførte læbealte er etableret.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
tilhørende vejadgang, parkeringspladser samt anlæg til klimasikring i fht højt grundvand og skybruds-sikring er anlagt.
- 11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før spildevand og regnvand er håndteret efter Norddjurs Kommunes anvisninger. Et kloakprojekt skal forudgående godkendes af Norddjurs Kommune.

12.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde.
Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 12.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan.
En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil.
Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med 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.

13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Forslag til lokalplan 123-707 boligområde på Eskilsagre i Nørager er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 22.08.2023.
- 13.2 Lokalplan 123-707, boligområde Eskilsagre i Nørager er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den **XX. XXX 202X**.

14.0 Offentlig bekendtgørelse


- 14.1 Lokalplan 123-707, boligområde Eskilsagre i Nørager er offentligt bekendtgjort den **XX. XXX 202X**.



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegrænse

Kortbilag 1
 Områdets afgrænsning
 Mål 1:2000

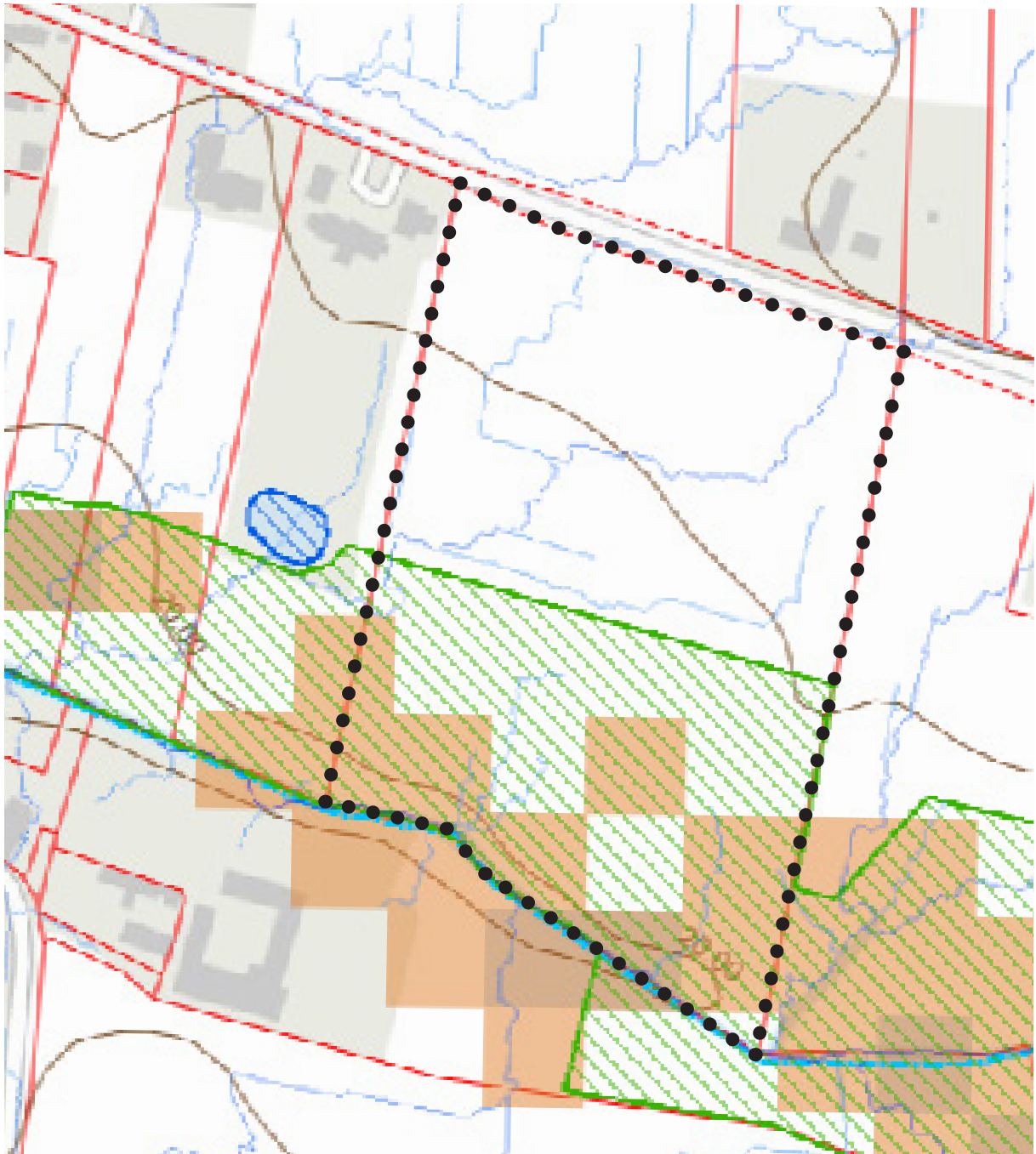






Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- ● ● ● Delområdegrænse
- Plantebælte, 3 m bredt
- ▶ Vejadgang
- Princip for udstykning
- Friareal (indenfor 10 m fra §3 grænse ved lokalplanens udarbejdelse)
- Nuværende grænse af §3 område

Kortbilag 2
 Arealanvendelse
 Mål 1:2000




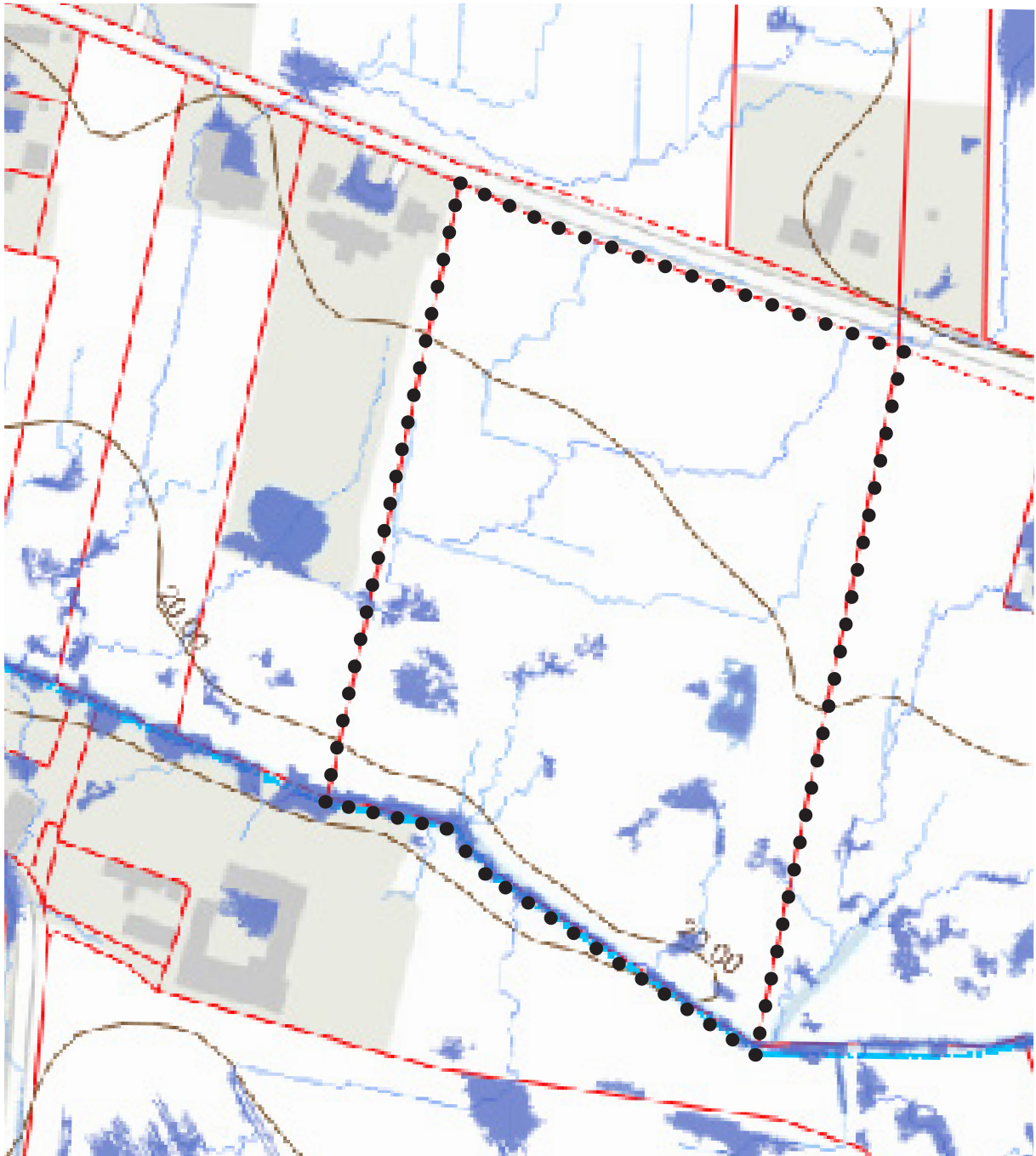
Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Strømningsveje
-  Beskyttet natur
- - - Beskyttet vandløb
-  Lavbundsjord, Over 12 % tørv

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kortbilag 3
 Strømningsveje, lav-
 ninger og højdekurver
 Mål 1:2000



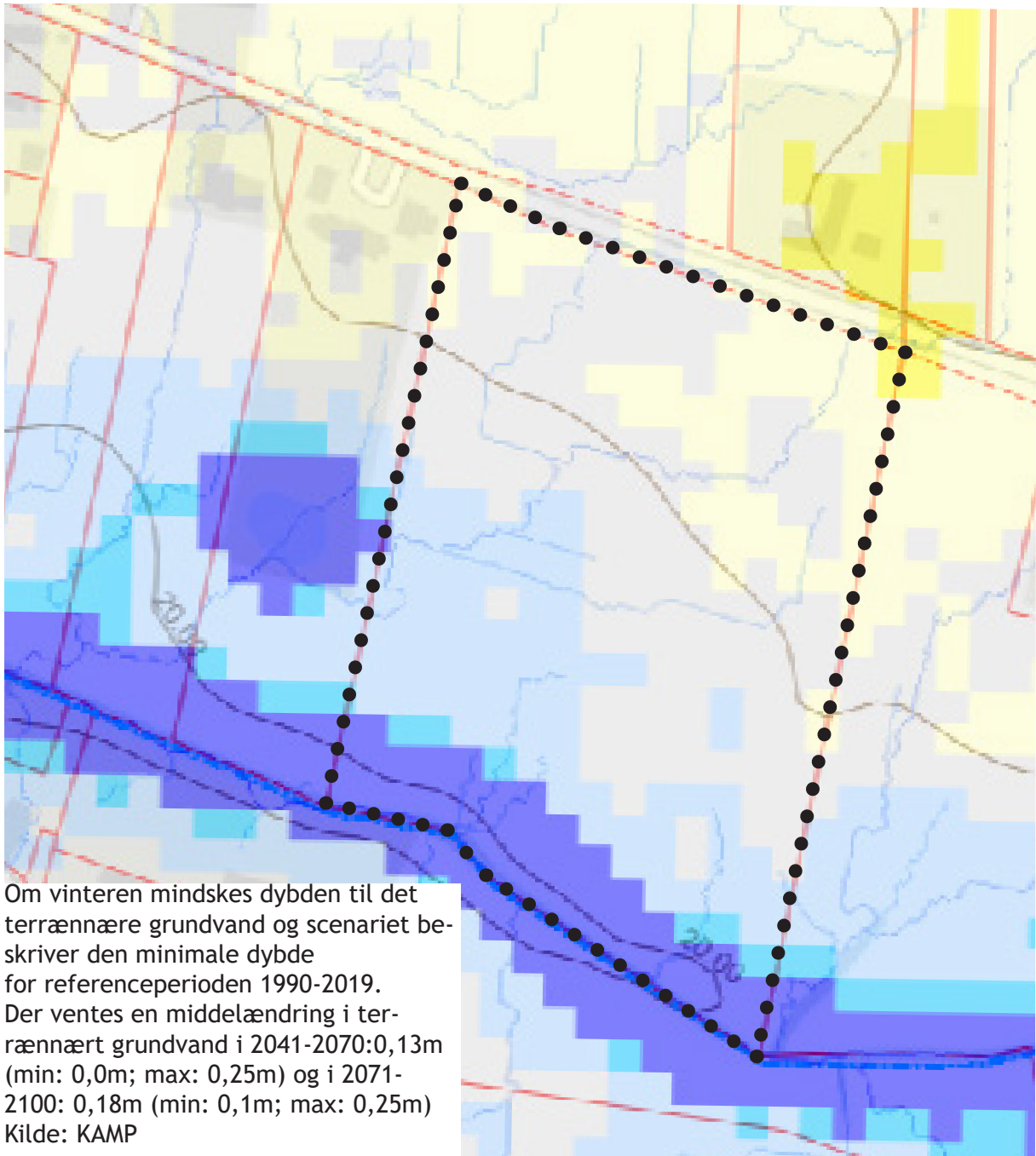


Døgnedbøren for en 50 års hændelse er 76 mm i Norddjurs Kommune for perioden 2011-2040 RCP 8.5 ifølge Klimaatlas

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kortbilag 4
Nedbørshændelser
Mål 1:2000



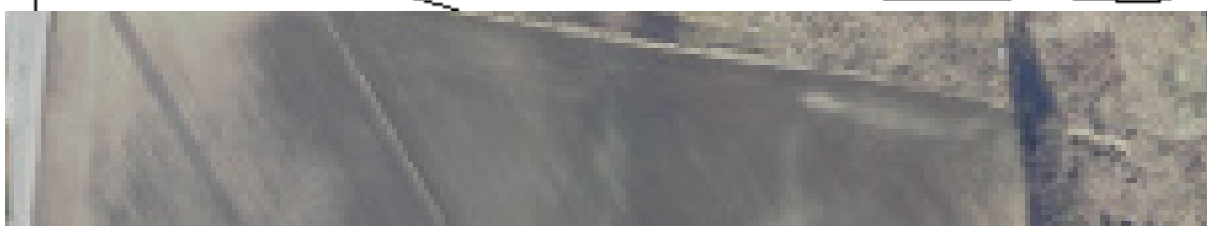
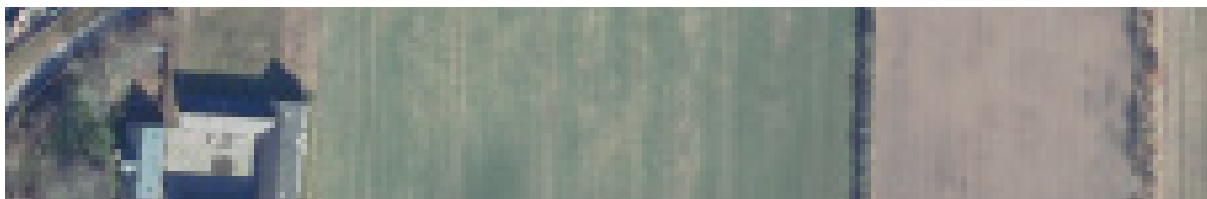


Signaturforklaring



- 0 - 0,5 m under terræn
- 0,5 - 1 m under terræn
- 1 - 2 m under terræn
- 2 - 3 m under terræn
- 3 - 4 m under terræn
- 4 - 5 m under terræn

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Kortbilag 5
Grundvand
Mål 1:2000



Signaturforklaring

-  Bebyggelse
-  Indkørsel

Illustration

Eksempel på anvendelse
Mål 1:2000



Kortbilaget er ikke bindende

