

# Lokalplan 126-707

Offentlig formål, Ydesvej i Grenaa

### **LÆSEVEJLEDNING**

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

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

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

### **BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN**

Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning har forslag til lokalplan været i offentlig høring i 8 uger, fra den 5. december 2024 til den 30. januar 2025.

Lokalplanen er udarbejdet af:  
Lokalplankonsulent.dk 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	4
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	6
Habitatdirektivet	7
Skovloven	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	7
Landbrugsloven	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser - OSD	8
Kommuneplan 2021 for Norrdjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	10
Miljøvurdering	11
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	11

**LOKALPLANENS BESTEMMELSER**

1.0 Lokalplanens formål	12
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	13
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	13
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	14
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	14
9.0 Grundejerforening	16
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	16
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	17
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	18
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	18
14.0 Vedtagelsespåtegning	19
15.0 Offentlig bekendtgørelse	19
Kortbilag 1	20
Kortbilag 2	21



Nord for lokalplanområdet findes Social- og Sundhedsskolen. Billedet viser Ydesvej set fra lokalplanområdets nordøstlige hjørne set i vestlig retning.



Syd for lokalplanområdet forløber en trædesti. Areal og bebyggelse umiddelbart syd herfor anvendes primært af spejdere.



Mod vest grænser lokalplanområdet op til større parkeringsarealer som betjener blandt andet uddannelsesinstitution, idrætshal, svømmehal, spejderklub og børnehave. Parkeringsarealet er omfattet af lokalplan nr. 13.

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at eksisterende skovbørnehave Ydesvej 3 i Grenaa kan ombygges og udvides. Hittidig planlægning har ikke omfattet anvendelse til daginstitution. Derfor forudsætter nybyggeri et ændret plangrundlag.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt byggeri til offentlig formål, f.eks. daginstitution som en børnehave og/eller vuggestue eller til undervisning. En daginstitution er en institution for børn, unge, voksne eller ældre, der anvendes i dagtimerne. Den kan være privat ejet og drevet. Den eksisterende skovbørnehave er kommunalt ejet og drevet.

Lokalplanområdet vil fremstå som en naturlig grøn overgang mellem by og plantage. For at sikre dette fastsætter lokalplanen beplantningsbælter og byggelinjer. Desuden fastsættes adgangsforhold og principper for bebyggelsens udseende og omfang.

#### Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at lokalplanområdet udstykkes som en helhed, såfremt der ved tinglysning sikres tilstrækkelig ret til parkering udenfor lokalplanområdet. Der gives ikke mulighed for yderligere udstykning indenfor lokalplanområdet, for at sikre gode udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til institution på ejendommen.

#### Bebyggelse

Der kan opføres bebyggelse i op til 2½ etager. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 25, for at sikre væsentlige udendørs opholdsarealer til legeplads og lignende. Der er mulighed for at anvende traditionelle materialer, men der er også åbent for alternative materialer og byggemetoder. Der er dermed vide muligheder for udformning af bebyggelsen i valg af materialer og farver. Bebyggelsens indpasning i byområdet og i den skovnære placering sikres gennem byggelinjer hvor primær bebyggelse holdes minimum 15 meter fra eksisterende fredskovsgrænse mod øst.

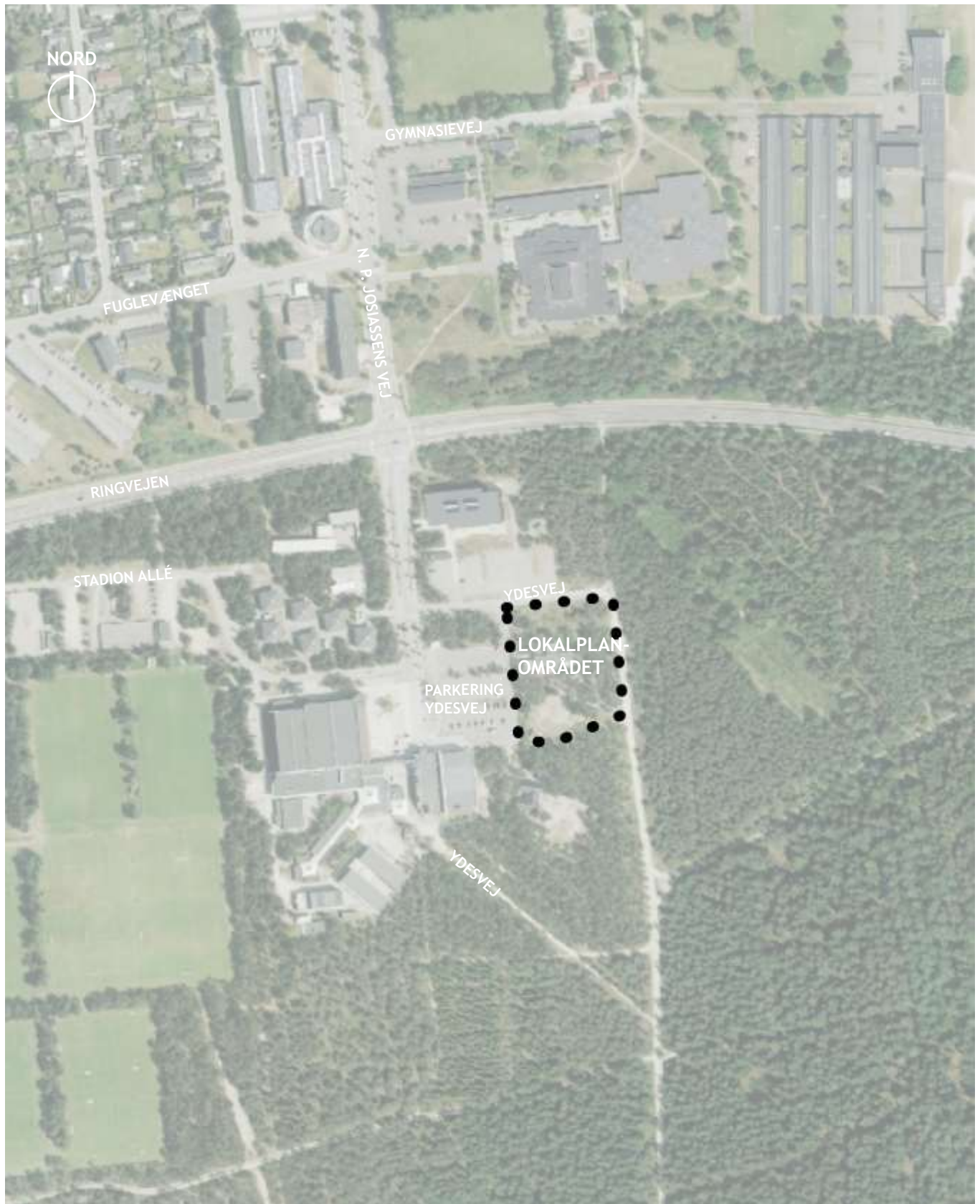
Der kan etableres solenergi på bebyggelsens tage eller facer.

#### Veje

Lokalplanen giver ikke mulighed for anlæg af veje og parkeringsanlæg til biler indenfor lokalplanområdet. Parkering henvises til tilgrænsende eksisterende parkeringsanlæg langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Der gives dog mulighed for anlæg til cykelparkering, varekørsel, redningskørsel og lignende.

#### Anlæg til regnvand

Der skal etableres anlæg til regnvandshåndtering i forbindelse med bebyggelse og øvrige befæstede arealer, så som eks. render, lunger, faskiner og regnvandsbede.



● ● ● ● lokalplanområde

Luftfoto 2021

Mål ca. 1:4.000 (ved print i A4 – 100 %)



### *Beplantning*

Der fastlægges bestemmelser for beplantning i lokalplanområdet således, at området får en grøn karakter. Der vil fortsat være mulighed for også at etablere faste hegn.

## **Lokalplanens forhold til anden lovgivning / planlægning**

### **Planlægning af kystområderne**

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på 3 km i en bymæssig kontekst i eksisterende byzone. Nærområdet er præget af bygninger, primært til offentlige formål, i varierende etagehøjder samt af nærhed til skov. Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men vil ikke være synlig fra kysten. Området har intet særskilt visuelt udtryk i forhold til den nærliggende kyst.

### **Naturbeskyttelsesloven**

#### *§3 områder med beskyttede naturtyper*

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

#### *§17 skovbyggelinje*

Lokalplanområdet grænser op til skov, men skovbyggelinjen er ophævet i forbindelse med tidligere planlægning, lokalplan nr. 13. Lokalplanområdet er således ikke omfattet af skovbyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens §17.

### **Habitatdirektivet**

#### *Natura 2000*

Der er mere end 11 km til nærmeste Natura2000-areal. Det er fuglebeskyttelsesområdet Nordvestlige Kattegat, som er beliggende nord for lokalplanområdet og nord for den herimellem beliggende Grenaa by.

Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

#### *Bilag IV arter*

Der er registreret arter af flagermus tilknyttet skovområderne, der omkranser lokalplanområdet. Norddjurs Kommune vurderer at en udvidelse eller ombygning af eksisterende daginstitution indenfor lokalplanrådets afgrænsning ikke vil have en effekt på populationen af flagermus i området.

### **Skovlov**

#### *Fredskov*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af gældende fredskovsgrænse. Fredskovspligten indenfor lokalplanområdet er ophævet i forbindelse med tidligere planlægning, lokalplan 13, som blev vedtaget i februar 1980 og overførte arealet til byzone.

### **Bygningsfredningsloven**

Den eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke registreret som omfattet af bygningsfredningsloven.

Bygningerne, der rummer eksisterende børnehaver er ifølge BBR opført i 1992.

### **Museumsloven**

Østjyllands Museum har foretaget en arkivalsk kontrol. Den viser at der ikke er registeret fortidsminder i det nære område til skovbørnehaven. Museum Østjylland anbefaler, at en arkæolog har mulighed for at overvåge et kommende jordarbejde.

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.

### **Jordforureningsloven**

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor selve området.

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.

### **Støjforhold**

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem lokalplanområdet og omgivelserne. Området grænser op til eksisterende områder til offentlig formål samt op til skov.

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

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

Området er udpeget som område med drikkevandsinteresser (OD). Det er ikke omfattet af udpegning af boringsnære beskyttelseområder (BNBO) eller indvindingsområder udenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

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

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 4D4 Stadion Allé, Grenaa Idrætscenter.

Kommuneplanen udlægger rammeområdet til: offentlige formål.

Kommuneplanen udstikker følgende ramme for nye lokalplaner: bebyggelsesprocent 25% beregnet ud fra den enkelte ejendom, max. antal etager 2.5, max. bygningshøjde 8.5m.

Anvendelse: Idrætsanlæg, haller, campus (område med ung-

domsboliger, undervisningsfaciliteter og fællesfaciliteter) mv.

Specifik anvendelse: Uddannelsesinstitutioner, Område til offentlige formål, Sports- og idrætsanlæg, Boligområde.

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplanen følges af kommuneplantillæg nr. 24 til kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget tilføjer mulighed for anvendelse til offentlig formål, daginstitution.

Derved bliver lokalplanen i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

#### *Bevaringsværdigt landskab*

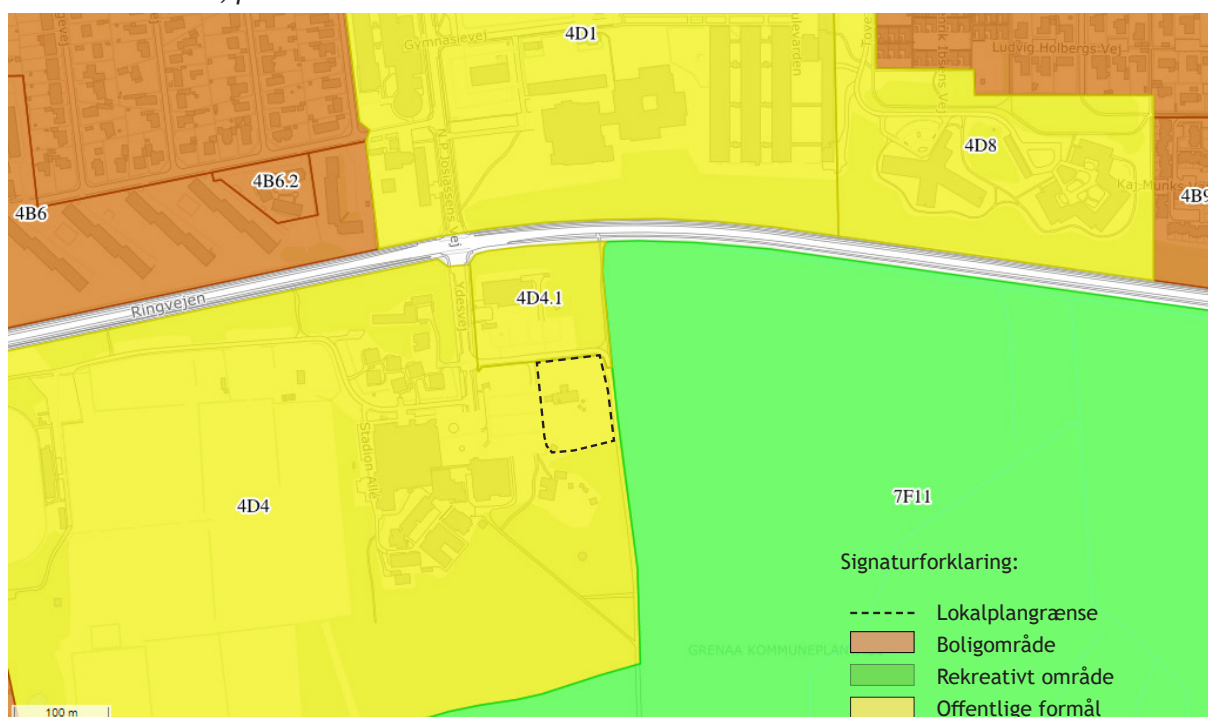
Lokalplanområdet er en del af en større udpegning i kommuneplan 2021 som bevaringsværdigt landskab, jf. Planloven § 11a, 16. Udpegningen tjener til at sikre landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber. Norddjurs Kommune vurderer at anvendelsen til daginstitution ikke vil påvirke de landskabelige værdier.

#### *Naturbeskyttelsesinteresser*

Der er ikke registreret naturbeskyttelsesinteresser indenfor lokalplanområdet i forbindelse med kommuneplanlægningen, jf. Planloven §11a, 14. Naturbeskyttelsesinteresser kan være naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, det kan være økologiske forbindelser samt potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser. mod syd-vest, sydøst og øst findes arealer, der i kommuneplanen er udpeget som naturbeskyttelsesområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Disse har en mindste afstand til lokalplanområdet på omkring 100 meter.

*Lokalplanområdets placering i kommuneplanens rammeområde 4D4.*

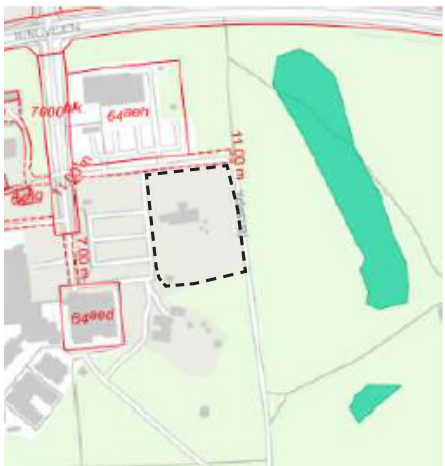
*Lokalplanen følges af kommuneplantillæg, som tilføjer daginstitution til anvendelserne af rammeområdet. Kilde SDFE, plandata.*







Udpegning af naturinteresser i Kommuneplan 2021. Kilde SDFE samt Kommuneplan 2021, Norddjurs Kommune.



Udpegning af lavbundsareal i Kommuneplan 2021. Kilde SDFE samt kommuneplan 2021, Norddjurs Kommune.

#### Lavbundsarealer:

Der er ikke registreret lavbundsareal indenfor lokalplanområdet i forbindelse med kommuneplanlægningen, jf planloven § 11a, 13. Mod øst findes et udpeget lavbundsareal i en afstand fra lokalplanområde på ca. 75 meter.

#### Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Hele arealet har hidtil været omfattet af lokalplan nr. 13, som fastsatte anvendelse til idrætsanlæg.

Lokalplan nr. 13 ophæves indenfor nærværende lokalplanområdes afgrænsning.

#### Teknisk forsyning

##### Spildevand

Spildevand inden for området er tilsluttet spildevandsselskabets renselanlæg.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen, som planopland 11.8. Området er planlagt spildevandskloakeret med nedsivning af overfladevand.

##### Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer skal fremover håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning så som grøfter, regnbede og faskiner.

##### Vand

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

##### Varme

Området er omfattet af varmeplanen og er udlagt til kollektiv varmforsyning / fjernvarme.

##### 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

I forbindelse klimaforandringerne vil der generelt være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand, vandløb, havvand og regnvand.

Lokalplanområdet er relativt fladt, i niveau med omgivende arealer og ikke beliggende i umiddelbar nærhed til vandløb og hav. Oversvømmelser fra overfladevand vil derfor primært ske i forbindelse med skybrudshændelser og i tilfælde af grundvandsstigninger på grund af øget mængde regn. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.



Bluespots ved 120mm nedbør. Til sammenligning svarer 132mm til en såkaldt 100-års hændelse (2070-2100 RCP8.5). Kilde SDFE, klimaatlas.

#### Havvand

Lokalplanområdet forventes ikke berørt af havvandsstigninger og hændelser på 4 meter og herunder.

#### Grundvand

Lokalplanområdet har relativt højt terrænnært grundvand 1-2 meter jf. SDFE. Dog ikke udsigt til væsentlig ændring af grundvandsstand. Der er foretaget en geologisk undersøgelse i juni 2022. Den viste på det tidspunkt en afstand til grundvand på mere end 2 meter.

Lokalplanen anbefaler, at der indtænkes forebyggelse af vandindtrængning fra grundvand og skybrud ved etablering af sokkel og placering af bebyggelsen i terræn.

Desuden kan det anbefales at begrænse det samlede befæstede areal.

#### Regn

Skybrud giver samling af vand i lavninger. Nyt byggeri kan med fordel forebygge vandindtrængning. Lokalplanen giver mulighed for etablering af grøfter og regnbede / lavninger hvor regnvand kan samles og nedsives i god afstand fra bebyggede arealer.

Nedsivningen vil f.eks. kunne ske i faskiner, grøfter og regnbede. Regnbede vil være et eksempel på hvordan håndteringen af vand kan indtænkes som et rekreativt element, der kan bidrage til leg og læring.

#### Vandhåndteringsplan

Som grundlag for lokalplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan som også ser på samspillet med tilstødende arealer, aktuelle forhold og fremtidige muligheder.

I vinteren 2023, har der periodevis samlet sig vand i større pytter i lokalplanområdets syd-vestlige hjørne. Vandhåndteringsplanen viser, at samlingen af vand skyldes, at overfladevand fra tag- og forpladsareal fra GIC ledes til netop dette område. Her er i sin tid etableret en faskine, dimensioneret efter datidens nedbørsmængder. De nu øgede nedbørsmængder, faskinens dimensionering, samt terrænnært grundvand (som følge af vedvarende regn) har vist sig, at være årsagen til at vand samles det pågældende sted.

Det er undersøgt om der findes sundhedsskadelige stoffer i jorden indenfor det pågældende område. Det konkluderes, at for de analyserede stoffer udgør de påviste koncentrationer ikke nogen risiko for følsom arealanvendelse, som i dette tilfælde legeareal.

Der er i vandhåndteringsplanen undersøgt hvordan vandopstuvningen i lokalplanområdets sydvestlige hjørne kan håndteres. Der er opstillet forskellige løsninger, henholdsvis indenfor lokalplanområdet og udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for at realisere de opstillede løsninger indenfor lokalplanområdet og hindrer ikke de opstillede

løsninger med en placering helt eller delvist udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen tager desuden højde for, at tag- og overfladevand fra selve bebyggelsen, mv kan håndteres indenfor lokalplanens område.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 4 af 03/01/2023, 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 og giver alene mulighed for en mindre ændring i forhold til gældende planlægning.

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, jf. kriterierne i lovens bilag 3.a.

### **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 126-707 for offentlig formål, Ydesvej i Grenaa

Områdets størrelse er ca. 7700 m<sup>2</sup>.

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 offentlige formål.
- 1.2 at sikre beplantning mod skov og vej.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 64a Grenaa Markjorder.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må alene anvendes til offentlige formål, herunder eksempelvis daginstitution og uddannelsesinstitution med tilhørende bygninger og faciliteter til udendørs ophold, leg, læring og færdsel. Området må desuden anvendes til beplantning, anlæg til håndtering af regnvand og vej for redningskørsel og varelevering samt til cykelparkering og lignende.

### 4.0 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i sin afgrænsning som vist på kortbilag 1 eller langs brugsgrænse mod vej. Der må ikke ske yderligere udstykning. Ved udstykning forudsættes overholdelse af §5.4 om parkering.

### 5.0 Veje, stier og parkering

*Veje*

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ydesvej.
- 5.2 Der må ikke anlægges veje og parkeringsarealer til biler i lokalplanområdet. Der er mulighed for anlæg af færdselsareal til redningskørsel, varelevering samt cykelparkering jf. §3.1. Vejmyndigheden skal godkende udformning og placering af overkørsel til brug for varelevering.
- 5.3 Primær adgang til lokalplanområdet skal ske indenfor adgangslinje vist på kortbilag 2. Affaldsbeholdere skal placeres, så de kan betjenes af

*Ad: §3.1 parkering og færdsel for biler henvises til parkeringsareal vest for lokalplanområdet.*

*Ad: §4.1 Bestemmelsen begrænser udstykning for at sikre samlet anvendelse.*

*Ad: §5.3 Bestemmelsen fastlægger at de primære adgangsarealer til lokalplanområdet skal indrettes mod den nordlige del af eksisterende parkeringsareal vest for lokalplanområde. Herved fordeles brugen af parkeringsarealet, der deles med flere andre i nærområdet.*

*Ad: §5.3 Bestemmelsen betyder at gående og cykelfærdsel til institutionen samt varebringning skal have adgang fra den nordligste del af tilgrænsende parkeringsareal. Redningsvej kan gives anden adgang.*

renovationsbiler fra vejareal vest for adgangslinjen.

#### *Parkering*

5.4 Parkering til biler skal ske udenfor lokalplanområdet. Ved byggeri til institution skal der til biler min. sikres brugsret og adgang til 1 p-plads pr. 4 normerede institutionspladser, heraf minimum i alt 2 til handicap-parkering, 1 parkeringsplads til minibus samt 1 parkeringsplads pr. 4 ansatte. Brugsretten kan være delt med andre brugere af samme parkeringsanlæg såfremt det kan sandsynliggøres, at brugstidspunktet i hverdage ikke er sammenfaldende.

5.5 Der skal etableres parkeringspladser til cykler indenfor lokalplanområdet, som opfylder lokalplanområdets behov.

#### *Belysning*

5.6 Al belysning af færdselsarealer skal være nedadrettet.

### **6.0 Bebyggelsens omfang og placering**

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.

6.2 Bygninger må maks. opføres i 2½ etage.

6.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 meter målt efter bygningsreglementets regler. Enkelte bygningsdele kan være højere.

6.4 Primær bebyggelse, i form af fx. selve daginstitutionen, skal placeres indenfor en afstand af henholdsvis 5 og 10 meter fra lokalplanens grænse jf. de på kortbilag 2 viste byggelinjer.

6.5 Sekundær bebyggelse, i form af fx. udhuse, overdækninger, bålhytte, legehuse og lignende mindre bygninger samt legeredskaber mv., skal placeres indenfor en afstand af 5 meter fra lokalplanens grænse, jf. den på kortbilag 2 viste byggelinje. Hegning er undtaget.

#### *Klimatilpasning*

6.6 Ved placering og udformning af byggeri og befæstede arealer skal der tages hensyn til frie strømningsveje for overfladevand og forebyggelse af oversvømmelser. Se desuden §8.1.

### **7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden**

7.1 Blanke og reflekterende materialer må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten med et glanstal over 10.

7.2 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage og facader.

7.3 Solenergianlæg skal følge tagets hældning.

7.4 Solenergianlæg skal placeres med en afstand på maks.

*Ad: §6.6 Hensynet kan f.eks. tages ved at orientere bebyggelsen på langs med strømningsveje eller etablere befæstelse og terræn, der sikrer, at vandet ledes udenom bebyggelsen, så der ikke samler sig vand ind mod facaden samt i kælderskakter og lignende.*



20 cm fra tag eller facade.

- 7.5 Tage kan udføres som grønne tage med beplantning.

*Klimatilpasning*

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

*Skilte*

- 7.7 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

## 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

*Klimatilpasning*

- 8.1 Befæstede arealer skal anlægges med grøft til ned-sivning eller forsinkelse af overfladevand eller de skal anlægges med permeabel filtrerende belægning så vand nedsives gennem belægningen. Se desuden §6.6.

*Ad: §8.2. Tekniske anlæg som er omfattet af §8.2 skal hegnes og / eller sikkerhedsgodkendes som en del af legepladsens anlæg.*

- 8.2 Der kan placeres anlæg til håndtering af overfladevand på de grønne fællesarealer som f.eks. regnbede og grøfter.

*Beplantning*

*Ad: §8.4 udelukker ikke placering af anlæg omfattet af §5.*

- 8.3 Beplantning må alene ske med hjemmehørende arter.
- 8.4 Lokalplanområdet skal gives en grøn karakter. Arealer mellem vej og byggelinjer omfattet af § 6.4 og 6.5 skal fremstå med spredt eller tæt træbevoksning, som i princippet vist på kortbilag 2. Der skal i højde og placering af beplantning tages hensyn til at skabe gode oversigtsforhold ved vejsving og vejkryds.

*Hegn*

- 8.5 Højden på fast hegn mod naboer må ikke overstige 1,8 meter.

*Terræn*

- 8.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere naboskel end 5,0 meter uden godkendelse fra kommunen.

*Affald*

- 8.7 Ved nybyggeri skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Reno Djurs regulativer. Se desuden §5.3 om placering af anlæg til affald langs vej.

## 9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 9.2 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres og friholdes for bebyggelse og større beplantning.

- 9.3 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner, som er synlige udenfor lokalplanområdet.
- 9.4 Spildevand afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan.
- 9.5 Tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal håndteres i lokalplanområdet ved etablering af f.eks. grøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bedanlæg.
- 9.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes AquaDjurs.
- 9.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes Grenaa Varmeværk. Ifølge planlovens §19, stk. 4 skal der dog dispenseres fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Ved lavenergihuse dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.
- 9.8 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg. Se desuden §7.2-7.4.

## 10.0 Servitutter

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

## 11.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før §5.3 om brugsret til parkering er opfyldt, samt der er sket tilslutning til forsyning.

## 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 gen-

nemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

- 13.3 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 en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

### 14.0 Vedtagelsespåtegning


- 14.1 Forslag til lokalplan 126-707 *offentlig formål, Ydesvej i Grenaa* er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 19. november 2024
- 14.2 Lokalplan 126-707 *offentlig formål, Ydesvej i Grenaa* er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den XX. XX 20XX.
- 15.0 Offentlig bekendtgørelse
- 15.1 Lokalplan 126-707 *offentlig formål, Ydesvej i Grenaa* er offentligt bekendtgjort den XX.XXXX 20XX.





- ● ● ● Lokalplangrænse
- — — — Fredskovsgrænse
- Matrikelskel
- - - - - Vej udlagt i matriklen

**Kortbilag 1**  
Områdets afgrænsning  
Mål 1:750







- ● ● ● Lokalplangrænse
- - - - Byggelinje
- - - - Supplerende byggelinje for primær bebyggelse
- Primær adgangslinje til parkeringsareal
- Princip for beplantning

— Målelinje

**Kortbilag 2**  
Områdets udformning  
Mål 1:750



