

Forslag til lokalplan 128-707

Djurslands Efterskole

LÆSEVEJLEDNING

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

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

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

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

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

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

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser og ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til plan@norddjurs.dk inden **den xx.xx.xxxx**

Lokalplanen er udarbejdet af:
TERRITORIUM i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	6
Forhold til anden planlægning	8
Landsplandirektiv	8
Planlægning af kystområderne	8
Naturbeskyttelsesloven	9
Habitatdirektivet	10
Bilag IV arter	10
Skovloven	10
Bygningsfredningsloven	10
Museumsloven	10
Jordforureningsloven	11
Landbrugsloven	11
Støjforhold	11
Kommuneplan 2021 for Norrdjurs Kommune	11
Særligt værdifulde landbrugsområder	12
Skovrejsningsområder	13
Grønt Danmarkskort	13
Lavbundsarealer	13
Drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og borings nære beskyttelsesområder	13
Bevaringsværdige landskaber	13
Geologiske interesseområder	13
Værdifulde kulturmiljøer	13
Lokalplanforhold	13
Teknisk forsyning	14
Klimatilpasning	14
Miljøvurdering	14
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	15

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	17
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	17
3.0 Områdets anvendelse	17
4.0 Udstykning	18
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	19
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	20
10.0 Servitutter	21
11.0 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning)	21
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	21
14.0 Vedtagelsespåtegning	22
15.0 Offentlig bekendtgørelse	22

KORTBILAG 1: MATRIKELKORT

KORTBILAG 2: AREALANVENDELSE



Hovedbygningen med forplads (bygning 1)



Elevboliger centralt i området (byggn. 3 og 4)



Elevboliger ud mod vejen (bygning 2)



Administrationsbygning ved hallen (byggn. 11)

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Denne lokalplan omfatter et område ved Djurslands Efterskole i Fjellerup.

Djurslands Efterskole er en kristen efterskole, som gennem de seneste år har oplevet en stigning i elevantallet. Skolen har i dag 118 elever, men kun passende værelseskapacitet til 92 elever. Derfor mangler skolen nu faciliteter, både i form af elevboliger, spisesal samt undervisnings- og idrætsfaciliteter.

Arealet er beliggende i landzone og den hidtige udvikling af skolen er sket på baggrund af landzonetilladelser. Formålet med nærværende lokalplan er, at der udarbejdes en samlet planlægning for skolens areal, således at fremtidige planer for mulig udbygning integreres i en lokalplan.

Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6,7 ha., som er beliggende i landzone. Den nordlige og centrale del af området er præget af bebyggelse i grønne omgivelser, mens der i den sydligste del er anlagt en kunstgræsbane.

Området bærer præg af, at det løbende blevet udbygget efter forskellige tiders behov. Den oprindelige hovedbygning (bygning 1 på luftfotoet på modstående side) i 1½ etage ligger ud mod Kanneshøjvej, og er opført i 1921 i rødt tegl og et sadeltag med eternitbeklædning. Der er opført tilbygninger til den oprindelig bygning både i 1970-erne, 80-erne, 00-erne og 10-erne.

I 1970-erne og 80-erne er den oprindelige bebyggelse suppleret med flere bygninger forskellige steder i området. Ud mod Kanneshøjvej er der opført en bygning i rødbrune tegl og sadeltag med eternit, der i dag anvendes til elevboliger (bygning 2). Centralt i området er der opført flere bygninger i rødbrune tegl og med tagpap, der ligeledes anvendes til elevboliger i dag (bygning 3 og 4). Mod nordvest er den nuværende forstanderbolig opført (bygning 5). Øst og syd for hovedbygningen er der opført værksteder i gråtmalet træ og med hvidt tag eller eternittag (bygning 6, 7 og 8). Endelig er der i den østlige del af området opført pavilloner i rødtmalet træ og med eternittag. De anvendes i dag til undervisning (bygning 9).

I 1990-erne er idrætshallen (bygning 10) opført sammen med en bygning, der i dag blandt andet anvendes til undervisning og administration (bygning 11). Begge dele er opført med røde tegl og tagpap. Administrationsbygningen er opført med et stort ankomstparti i glas med hvidmalede rammer. Omtrent samtidig er der øst for disse bygninger opført en varmecentral (bygning 12) i eternit og med et skrå tag, der fortsætter ned til jorden som facade.

Senest er der i 2004 opført en bebyggelse i 2 etager med røde tegl, hvidtmalet indgangsparti og ensidig taghældning (bygning 13). Bygningen anvendes i dag til undervisning.

NORD



Luftfoto med lokalplanområdet vist (bygningsnumre refererer til teksten)



Rødmalet pavillon til undervisning (bygn. 9)

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen indeholder en langsigtet planlægning for Djurslands Efterskoles udbygningsmuligheder. Lokalplanen fastlægger principper for områdets og bebyggelsens udformning og placering.

Overordnet set opdeles lokalplanområdet i to områder, jf. kortbilag 2, nemlig delområde I og delområde II. Delområde I anvendes til bebyggelse, parkering og udearealer, mens delområde II forbeholdes rekreative aktiviteter.



Grønt område med gravhøj

Bebyggelse

Samlet set må bebyggelsesprocenten i området ikke overstige 40. Der gives mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for delområde I. Bebyggelsen skal opføres inden for en række udlagte byggefelt, der samlet set sikrer en hensigtsmæssig disponering af det samlede område.

Bebyggelsesmulighederne er også fastlagt under hensyntagen til det omkringliggende landskab. Hele området er omgivet af beplantning og fremstår afskærmet fra det omkringliggende landskab. Set fra det åbne land mod syd er området både afskærmet af beplantning og af den eksisterende kunstgræsbane, der ligger højere i landskabet end bebyggelsen mod nord. Set fra Kanneshøjvej fremtræder området med enkelte bygninger ud mod vejen, mens størstedelen af bebyggelsen ligger skærmet bag beplantning.

Eksisterende bebyggelse orienterer sig nord-sydgående eller øst-vestgående. Ny bebyggelse skal derfor også orienteres nord-sydgående og/eller øst-vestgående.



Idrætshal (bygning 10) og grusvej

Bebyggelsen i den nordlige del af området (byggefelt A-F som vist på kortbilag 2 og kortet på modstående side) må højst opføres i 2 etager og 8,5 m. Bebyggelsen placeres, så der både tages hensyn til naboer, eksisterende bebyggelsesstruktur og en eksisterende gravhøj inden for lokalplanområdet.

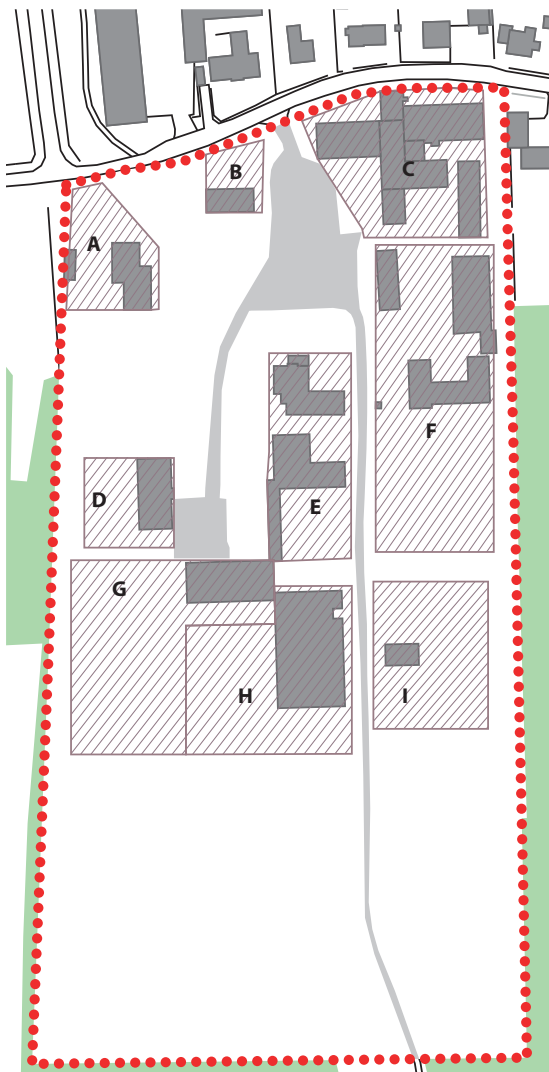
Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet (byggefelt G-I) kan opføres i op til 2 etager, men 12 m, så der blandt andet er mulighed for at udvide de eksisterende halfaciliteter. Herudover kan disse byggefelt også anvendes til en række andre faciliteter som beskrevet nedenfor.



Kunstgræsbanen

Byggefelt A-C udlægges, så de omfatter eksisterende bebyggelse langs Kanneshøjvej. Inden for disse byggefelt gives der kun mulighed for at foretage om- og tilbygninger til den eksisterende bebyggelse. Eksempelvis kan hovedbygningen istandsættes, så elevværelser kan bringes op til nutidig standard og så fællesområdet ved spisesalen kan udvides. Det samme gælder byggefelt D, hvor der gives mulighed for at foretage om- og tilbygninger til den eksisterende undervisningsbygning. Disse byggefelt er desuden afgrænset, så der ikke gives mulighed for at bygge inden for beskyttelseszonen omkring det eksisterende fortidsminde.

Byggefelt E omfatter en eksisterende bebyggelse, der i dag anvendes til elevboliger. Her gives der mulighed for at opføre ny bebyggelse til elevboliger.



Lokalplanområdet med byggefelter vist

Inden for byggefelt F gives der mulighed for at nedrive den eksisterende værksteds- og pavillonbebyggelse, og opføre ny bebyggelse til erstatning for disse bygninger. Alternativt kan de eksisterende bygninger udvides.

Inden for byggefelt G gives der mulighed for at udvide den eksisterende bebyggelse med ny bebyggelse, der eksempelvis ville kunne anvendes til elevboliger og undervisningslokaler.

Inden for byggefelt H gives der mulighed for at udvide idrætshallen, så der eksempelvis kan etableres faciliteter til fitness, undervisning, omklædning, depot, etc.

Inden for byggefelt I gives der mulighed for at opføre ny bebyggelse, der blandt andet ville kunne anvendes til elevboliger, undervisning, fitness, idrætshal, depot, etc.

Inden for delområde II, der omfatter den sydligste del af lokalplanområdet, herunder den eksisterende kunstgræsbane, kan der ikke opføres bebyggelse, bort set fra mindre, sekundære bygninger, der kan opføres i op til 1 etage og med en bygningshøjde på op til 3,5 m.

Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet er opført med et varieret materialevalg. Facaderne består dog hovedsageligt af tegl i røde og rødbrune nuancer samt træ i forskellige nuancer. Tage er hovedsageligt udført med eternit og tagpap.

For at sikre, at ny bebyggelse udføres med et materialevalg, der svarer til eksisterende bebyggelse inden for området, stilles der krav om, at facader skal udføres i tegl i røde nuancer, træbeklædning, fibercementplader og/eller skifer. Træbeklædning skal fremstå sortmalet eller umalet og i træets naturlige nuance.

Ligeledes stilles der krav om, at tage skal udføres i tegl, tagpap, fibercementbølgeplader og/eller skifer. Der gives desuden mulighed for at opføre halbebyggelsen i den sydlige del af området med ståltag.

Lokalplanen stiller krav om, at arealer til affald skal afskærmes. Det svarer til de forhold, der allerede findes i området i dag, idet der er etableret to arealer til affald i den nordlige del af lokalplanområdet, der begge er afskærmede.

Veje og parkering

Området vejbetjenes fra kommunevejen Kanneshøjvej.

Der udlægges arealer inden for lokalplanen til eksisterende vej og parkeringsarealer. Desuden stilles der krav om antal og udformning af nye parkeringsarealer, så der sikres tilstrækkelig parkering til efterskolens daglige drift. Der er således stillet krav om, at der skal etableres/fastholdes 100 parkeringspladser inden for området, svarende til det parkeringsareal, der er udlagt med lokalplanen. Dette parkeringsareal vurderes at dække langt de fleste af skolens behov. I enkelte tilfælde, eksempelvis ved større arrangementer, har der været

flere besøgende på skolen. I disse enkeltstående tilfælde kan skolens friarealer tages i brug som supplement til de udlagte parkeringsarealer.

Ubebyggede arealer og beplantning

Der udlægges areal til eksisterende kunstgræsbane med belysning samt eksisterende beplantning i den sydlige del af lokalplanområdet. Eksisterende belysning omkring kunstgræsbanen, bestående af 6 lysmaster omkring banen, kan fastholdes.

Der stilles krav om at en del af den eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet bevares. Der stilles særligt krav om, at beplantningen langs lokalplanområdets sydvestlige, sydlige og sydøstlige afgrænsning bevares. Herved fastholdes indtrykket set fra det omkringliggende landskab af et skærmet og beplantet område.

Endelig stilles der krav om, at et område med bevaringsværdige træer fastholdes. Der er tale om en række træer, der potentielt set kan være levested for flagermus. Der kan gives dispensation til fældning af disse træer, hvis det kan godtgøres, at der ikke lever flagermus i træerne. Området indgår også i byggefelt G, og ved dispensation til fældning kan byggemulighederne inden for dette byggefelt i stedet realiseres som angivet i bestemmelserne om bebyggelsens omfang.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan ske udstykning og arealoverførsler inden for lokalplanområdet. Det sker dels for at give mulighed for at sammenlægge matriklerne under én ejer, og dels for at give mulighed for at udstykke enkelte bygninger med tilhørende udearealer, hvis de igen skal sælges.

Støj

Da Djurslands Efterskole ligger i umiddelbar tilknytning til Fjellerup, og dermed har tætliggende naboer, fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger, såfremt der opføres bebyggelse, der skal anvendes til beboelse for skolernes elever, nærmere naboskel end 10 meter. Hvis der opleves støjgener fra eksisterende bebyggelse kan der ligeledes etableres støjdæmpende foranstaltninger inden for det udlagte beplantningsbælte, jf. kortbilag 2.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

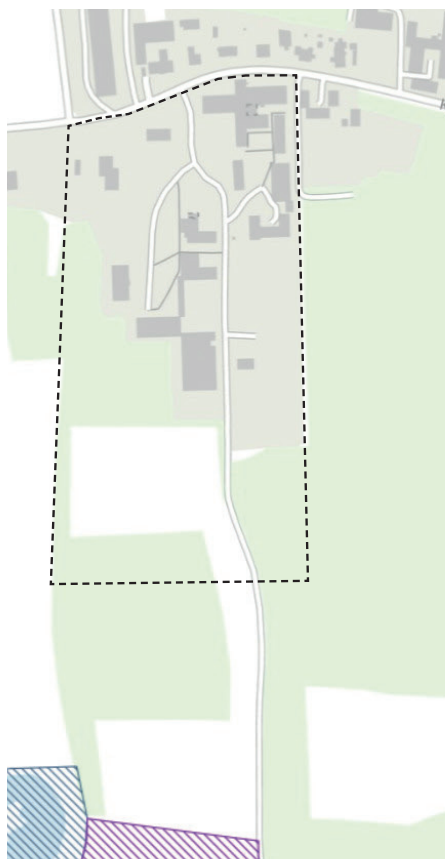
Landsplandirektiv

Lokalplanen berøres ikke af landsplandirektiver.

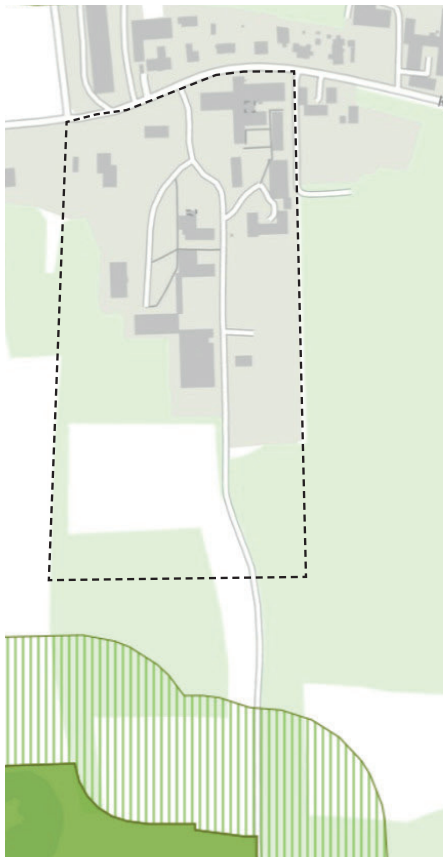
Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen på 3 km, omtrent 1,2 km fra kysten mod nord.

Den eksisterende og fremtidige bebyggelse inden for lokalplanområdet ligger omtrent i kote 30-35. Det mellemliggende terræn falder jævnt mod nord ud mod kysten. Størstedelen af området mellem lokalplanområdet og kysten er udbygget med sommerhuse.



§ 3-områder



Skovbyggelinje

Norddjurs Kommune vurderer, jvnf. Planlovens § 5a stk. 4, at lokalplanområdet ikke indgår i samspil med kystlandskabet, da området og en kommende bebyggelse ikke på noget sted påvirker den kystlandskabelige helhed eller kan ses fra det åbne kystlandskab.

Naturbeskyttelsesloven

§3 områder

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

Syd for lokalplanområdet ligger der to §3 områder, dels en beskyttet hede og dels en beskyttet sø. Disse områder ligger min. 140 m fra lokalplanområdets sydlige afgrænsning og min. 250 m fra det nærmeste byggefelt. Det vurderes således, at §3 områderne ikke blive påvirket af lokalplanen.

Skovbyggelinje

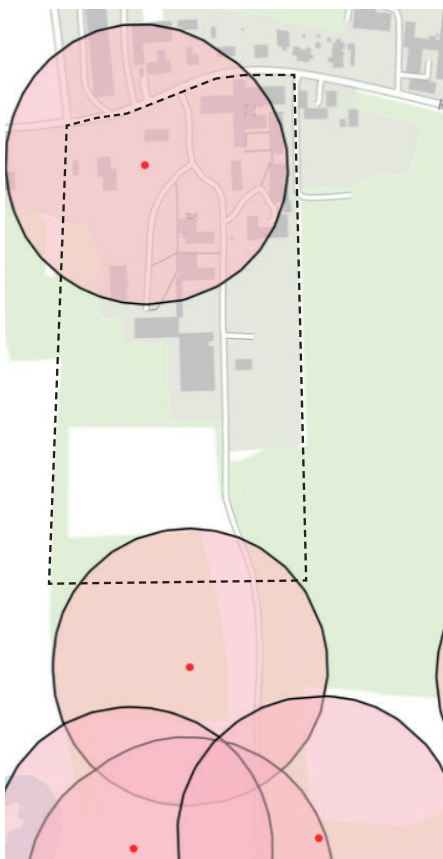
Et areal syd for lokalplanområdet er omfattet af en 300 meter skovbyggelinje. Beskyttelseslinien vil således ikke blive berørt af lokalplanen.

Strandbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger ikke inden for strandbeskyttelseslinjen.

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogle åbeskyttelseslinjer.



Beskyttede fortidsminder

Beskyttede fortidsminder

Der er inden for lokalplanområdet registreret 1 fredet gravhøj med 100 m beskyttelseslinje samt en 100 m beskyttelseslinje for en gravhøj registreret syd for området.

Gravhøjen inden for lokalplanområdet ligger syd for Kaneshøjvej 49. Beskyttelseslinjen omkring denne registrering omfatter stort set hele den nordlige del af lokalplanområdet. Fortidsmindet blev i 1986 beskrevet som svært beskadiget.

Den anden gravhøj er registreret syd for lokalplanområdet, men den tilhørende beskyttelseslinje er beliggende i områdets sydlige del, som friholdes for bebyggelse.

Dispensation for fortidsmindebeskyttelsen

Norddjurs Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 til byggefelter i lokalplanen, da flere af disse er udlagt inden for beskyttelseslinjen for gravhøjen, der ligger inden for lokalplanområdet. Der er i den forbindelse fastlagt en beskyttelseszone omkring fortidsmindet, hvor der ikke kan opføres bebyggelse. Denne beskyttelseszone er sikret med lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 15, stk. 5.

Formålet med naturbeskyttelseslovens §18 (fortidsmindebeskyttelseslinjen) er at sikre fortidsmindernes værdi som landskabelementer. Bestemmelsen skal ifølge vejledningen om naturbeskyttelsesloven administreres restriktivt. Der meddeles derfor kun dispensation i særlige tilfælde.

Byggefelterne er placeret i et område, der er præget af skolens mange eksisterende bygninger, stier, græsplæner og parkeringsarealer. Fortidsmindet er - som oplyst af Moesgaard Museum - svært at erkende som gravhøj, og opleves kun som en svag forhøjning på græsarealet mellem skolens bygninger. Skulle man blive gjort opmærksom på, at der faktisk ligger en gravhøj på græsplænen, vil nyt byggeri uden for forbudszonen ikke skærme for indkig til- og udsyn fra fortidsmindet.

Med udgangspunkt i ovenstående er det Norddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanens byggefelter ikke vil få nævneværdig betydning for de landskabelige hensyn, der skal varetages med fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er fuglebeskyttelsesområdet 'Det Nordvestlige Kattogat', der ligger omtrent 1,2 km fra lokalplanområdet.

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

I forbindelse med lokalplanlægningen er der foretaget en foreløbig vurdering af potentielle levesteder for bilag IV-arter inden for lokalplanområdet.

Området umiddelbart nord for kunstgræsbanen har flere ældre eller veteraniserede træer. Det vurderes, at dette markerede område potentielt set kan være levested for en eller flere arter af flagermus. En del af dette område ligger op mod byggefelt G. Lokalplanen fastlægger, at beplantning inden for dette område skal bevares. Der kan dog dispenseres for dette, hvis det kan påvises, at beplantningen ikke på dette tidspunkt er levested for flagermus. I givet fald ville der i stedet kunne opføres bebyggelse inden for området efter samme bestemmelser som for byggefelt G.

Det vurderes ligeledes, at der er flere ældre træer i den sydligste del af lokalplanområdet langs grusvejen samt i skellet mod øst, der ligeledes kan være potentielle levesteder. Disse træer ligger alle uden for byggefelterne.

Skovloven

Der er ikke registreret fredskov inden for lokalplanområdet.

Bygningsfredningsloven

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

Museumsloven

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

Træffes der fortidsminder i forbindelse med jordarbejde, enten i form af 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.

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.

Landbrugsloven

Matr.nr. 12d, 12oc, 12on og 12pc Fjellerup By, Fjellerup er en landbrugsejendom, der i dag er pålagt landbrugspligt. Landbrugspligten ønskes afløst i forlængelse af lokalplanens vedtagelse, jf. Landbrugslovens § 6.

Støjforhold

Området grænser op til eksisterende bebyggelse på den anden side af Kanneshøjvej. Som nævnt fastlægger lokalplanen bestemmelser om, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger, såfremt der opføres bebyggelse, der skal anvendes til beboelse for skolernes elever, nærmere naboskel end 10 meter.

Herudover forventes der ingen støjmæssige problemer knyttet til realiseringen af lokalplanens muligheder.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

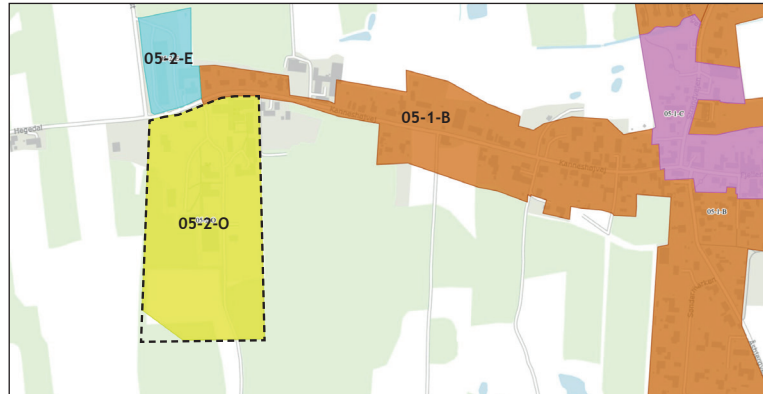
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 05-2-O i Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune.

Området er udlagt til offentligt område i landzone, nærmere bestemt uddannelsesinstitutioner med undervisnings-, kursus- og fritidsformål.

Nærværende lokalplan muliggør, at der opføres bebyggelse i 2½ etager og i en højde på op til 12 meter. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen, som fastlægger, at bebyggelsen maksimalt må opføres med 1½ etager og maksimalt 8,5 m høj. Desuden udvides rammeområdet 05-2-O mod syd, så det kommer til at omfatte et rekreativt område med eksisterende boldbaner. Det er derfor nødvendigt at ændre rammerne, som det fremgår af kommuneplantillæg nr. 26.

Signaturforklaring:

- Fremtidig rammeafgrænsning
- Boligområde
- Rekreativt område
- Offentlige formål og eksisterende rammeafgrænsning
- Centerformål



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen:
Plannummer: 05-2-O, Kanneshøjvej 43-55 (ulige)

Anvendelse generelt:
Område til offentlige formål

Zonestatus:
Landzone

Bebyggelsesprocent:
40 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager:
1,5

Max. højde:
8,5 m

Fremtidige rammer for lokalplanlægningen:
Plannummer: 05-2-O, Kanneshøjvej 43-55 (ulige)

Anvendelse generelt:
Område til offentlige formål

Zonestatus:
Landzone

Bebyggelsesprocent:
40 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager:
2,5

Max. højde:
12,0 m

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, nord for Kanneshøjvej, findes i øvrigt følgende rammer i kommuneplanen:
05-2-E - Kanneshøjvej 58 og 60
05-1-B - Kanneshøjvej - Søndermarken

Særligt værdifulde landbrugsområder

Der er ikke udpeget nogen særligt værdifulde landbrugsområder inden for lokalplanområdet.

Skovrejsningsområder

Der er ikke udpeget nogen skovrejsningsområder inden for lokalplanområdet.

Grønt Danmarkskort

I den sydøstlige del af lokalplanområdet er et mindre areal omfattet af en udpegning som økologisk forbindelse. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse eller anlæg inden for dette areal.

Lavbundsarealer

Der er ikke udpeget nogen lavbundsarealer inden for lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser, indvindingsoplande og borings nære beskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), inden for nitratfølsom indvindingsområde (NFI) og inden for et indsatsområde.

I øjeblikket foregår der ikke drikkevandsindvinding til almene vandværker indenfor 300 m fra området.

En udvidelse af Djurslands Efterskole vurderes ikke at være i konflikt med grundvandsinteresserne, bl.a. fordi spildevandet afledes til offentlig kloak, og fordi områdets anvendelse ikke ændres.

Bevaringsværdige landskaber

Der er ikke udpeget nogen bevaringsværdige landskaber inden for lokalplanområdet.

Geologiske interesseområder

Der er ikke udpeget nogen geologiske interesseområder inden for lokalplanområdet.

Værdifulde kulturmiljøer

Der er ikke udpeget nogen værdifulde kulturmiljøer inden for lokalplanområdet.

Lokalplanforhold

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

Bonusvirkning

Denne lokalplan gælder for et område i landzone. I henhold til Planlovens § 15 stk. 4 har lokalplanen bonusvirkning, hvilket vi siger, at den erstatter tilladelser, der efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Bonusvirkningen omfatter opførelse af ny bebyggelse, ændret anvendelse af ubebyggede arealer og tilladelse til udstykning, som angivet i nærværende lokalplan. Der er redegjort for forhold omkring bebyggelse og landskabelige værdier i afsnittet om lokalplanens indhold.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen som separat kloakeret. Spildevand ledes til rensningsanlæg.

Regnvand

Regnvand fra tage og befæstede arealer kan fremover afledes til offentlig regnvandsledning eller håndteres ved lokal nedsivning eller anden lokal afledning såsom stenfaskiner eller naturlig grøfteafvanding.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Fjellerup Bys Vandværk.

Varme

Området er ikke omfattet af varmeplanen. Der er således ikke tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning.

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

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanområdet er enkelte steder påvirket af regnvand ved skybrud. Mindre dele af lokalplanområdet, særligt langs eksisterende bebyggelse, vil således være i risiko for oversvømmelse ved en 100-års hændelse. Vandet vil afstrømme mod nord til kysten.

For at undgå oversvømmelser og modstå de generelle konsekvenser af klimaforandringerne kan der inden for lokalplanområdet foretages terrænregulering, der mindsker opstuvningen af vand og sikrer, at det ledes videre i skybrudssituationer.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirk-

ning 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 128-707 FOR DJURSLANDS EFTERSKOLE

Områdets størrelse er ca. 6,7 ha.

Lokalplanens bestemmelser fastsættes i henhold til Lov om Planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020). Bestemmelserne gælder for det i §2 nævnte område i Norddjurs Kommune.

1.0 Lokalplanens formål

- Lokalplanen har til formål,
- 1.1 at sikre, at området anvendes til offentlige formål i form af skole/kursuscenter og idrætsanlæg samt boligformål.
 - 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering.
 - 1.3 at området vejbetjenes fra Kanneshøjvej.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 12d, 12oc, 12of, 12on, 12ou og del af 12pc, af Fjellerup By, Fjellerup.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder som vist på Kortbilag 2:
Delområde I: Bebyggelse
Delområde II: Rekreativt område

3.0 Områdets anvendelse

- Delområde I*
- 3.1 Området må anvendes til offentlige formål i form af skole/kursuscenter eller tilsvarende institution af almenyttig karakter.
Der må etableres hertil knyttede faciliteter såsom undervisningslokaler, elev- og forstanderboliger, værksteder, foredrags- og spisesale, personale- og administrationsfaciliteter idræts- og træningsfaciliteter samt tilknyttede tekniske faciliteter såsom depotrum, varme-central, vaskeri, værksted og lignende.
Der må desuden etableres parkerings- og udearealer samt støjafværgeforanstaltninger i form af støjmur/-vold.
- Delområde II*
- 3.2 Området må kun anvendes til rekreativt område og idrætsanlæg. Der må ikke opføres bebyggelse i området, dog undtaget mindre skure o.lign. i tilknytning til

idrætsfaciliteterne. Der må desuden etableres boldbaner, fælles nyttehave og lignende.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der må inden for delområde I foretages udstykning og sammenlægning af matrikler.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen Kaneshøjvej som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Der udlægges areal til eksisterende veje og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Nye veje og stier kan anlægges indenfor området. Veje og stier skal anlægges i henhold til gældende vejregler.

Parkering

- 5.4 Der skal indrettes 100 parkeringspladser inden for lokalplanområdet, herunder område til handicap-parkering som vist på kortbilag 2.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten i området må ikke overstige 40.

- 6.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel, vej og sti end 2,5 m.

Delområde I

- 6.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 2.

- 6.4 Ny bebyggelse skal opføres med samme øst/vest eller nord/sydgående orientering som eksisterende bebyggelse.

- 6.5 Bebyggelse inden for byggefelt A-F må opføres i højst 2 etager og med en højde på op til 8,5 m målt i forhold til naturligt terræn eller er af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

- 6.6 Bebyggelse inden for byggefelt G må opføres i højst 2½ etager og med en højde på op til 12,0 m målt i forhold til naturligt terræn eller er af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

- 6.7 Bebyggelse inden for byggefelt H-I må opføres i højst 2 etager og med en højde på op til 12,0 m målt i forhold til naturligt terræn eller er af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.

- 6.8 Bebyggelse inden for byggefelt G og H skal etableres med en sokkelkote svarende til eksisterende bebyggelse +/- 0,5 m. Bebyggelsen kan etableres ved tilpasning til terræn eller efter terrænregulering, jf. § 8.7.

- 6.9 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for det areal, der er angivet som beskyttelseszone omkring fortidsminde på kortbilag 2.
- 6.10 Ved opførelse af bebyggelse, der skal anvendes til boliger for skolernes elever nærmere naboskel end 10 meter, skal der etableres støjdæpende foranstaltninger mod nabo. De støjdæpende foranstaltninger skal godkendes af bygningsmyndigheden.

Delområde II

- 6.11 Der må ikke opføres bebyggelse, dog undtaget mindre skure o.lign. i tilknytning til idrætsfaciliteterne.
- 6.12 Skure og lignende må opføres i højst 1 etage og med en højde på op til 3,5 m målt i forhold til naturligt terræn eller er af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan.
- 6.13 Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel, vej og sti end 2,5 m.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal udføres som blank mur i teglsten med røde nuancer, med træ- eller fibercementbeklædning og/eller som skifer. Træbeklædning skal fremstå sortmalet eller umalet og i træets naturlige nuance.
- 7.2 Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, garager, carporte og drivhus kan udføres i træ, glas og pladebeklædning.
- 7.3 Tagflader skal udføres med røde teglsten, med fibercementbølgeplader, tagpap eller skifer i grå og sorte nuancer. Halbebyggelse inden for byggefelt E og F kan udføres med ståltag.
- 7.4 Tage må kun udføres i ikke-reflekterende materiale.
- 7.5 Solceller og solfangere kan kun etableres på bebyggelsens tage. Ved etablering af disse anlæg på tage med hældning, skal anlæggene placeres på det enkelte tags primære tagflade med samme hældning som taget. De må ikke være hævet mere end 15 cm over tagfladen. De må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende. De skal være sorte og være anti-refleksbehandlede.
- 7.6 Skilte og reklamer skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Delområde I

- 8.1 Der udlægges areal til eksisterende beplantning som bevares, jf. kortbilag 2.

- 8.2 Der udlægges et område med 'potentielle levesteder - træer' samt enkeltstående 'potentielle levesteder - træer', som vist på kortbilag 2. Disse træer må ikke fældes. Der kan dog gives dispensation til fældning af disse træer, hvis det kan godtgøres, at de ikke er levested for flagermus. I givet fald indgår området som en del af byggefelt G, jf. § 6.6.
- 8.3 Der skal etableres/fastholdes et beplantningsbælte i en bredde af 2 m langs naboskel som vist på kortbilag 2. Inden for dette bælte kan der etableres støjdæmpende foranstaltninger.
- 8.4 Veje og parkeringsarealer skal udføres med græsarmingssten og som grus- eller græsarealer.
- 8.5 Hegn i skel må kun udføres som klippet hæk eller naturhegn i form af træer og buske.
- 8.6 Der kan etableres de nødvendige arealer til sortering og opbevaring af affald. Arealer til affald skal afskærmes.
- 8.7 Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden. Dog må der foretages terrænregulering i forbindelse med byggeri inden for byggefelt G og H. Terrænregulering må kun ske i form af afgravning og med henblik på at etablere et jævnt terræn omkring bebyggelsen. Skrænter mod boldbanen skal etableres med en hælding på max. 1:1,5.

Delområde II

- 8.8 Der udlægges areal til eksisterende kunstgræsbane som vist på kortbilag 2. Eksisterende belysning omkring banen må fastholdes som hidtil.
- 8.9 Der udlægges areal til eksisterende beplantning som skal bevares, jf. kortbilag 2.
- 8.10 Området skal opretholdes som rekreativt område og idrætsanlæg. Der må ikke uden landzonetilladelse foretages ændringer inden for området, som kræver tilladelse efter planloven.
- 9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning**
- 9.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke opsættes udvendige paraboler, som er synlige udenfor lokalplanområdet.
- 9.3 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan
- 9.4 Tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandsledning eller 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 de grønne fællesarealer.

9.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes Fjellerup Bys Vandværk.

10.0 Servitutter

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

11.0 Meddelte landzonetilladelser (bonusvirkning)

11.1 I henhold til lov om planlægning, § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse om, at følgende landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1, ikke er fornødne, men anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse i det omfang, bebyggelsen er tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Tilladelse til udstykning, når udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Tilladelse til at etablere støjdæpende afværgeforanstaltninger.

12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet spildevandsnettet efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 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.

13.2 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.

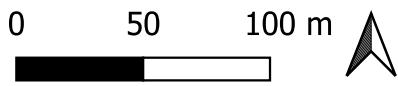
- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil. Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at 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.

14.0 Vedtagelsespåtegning

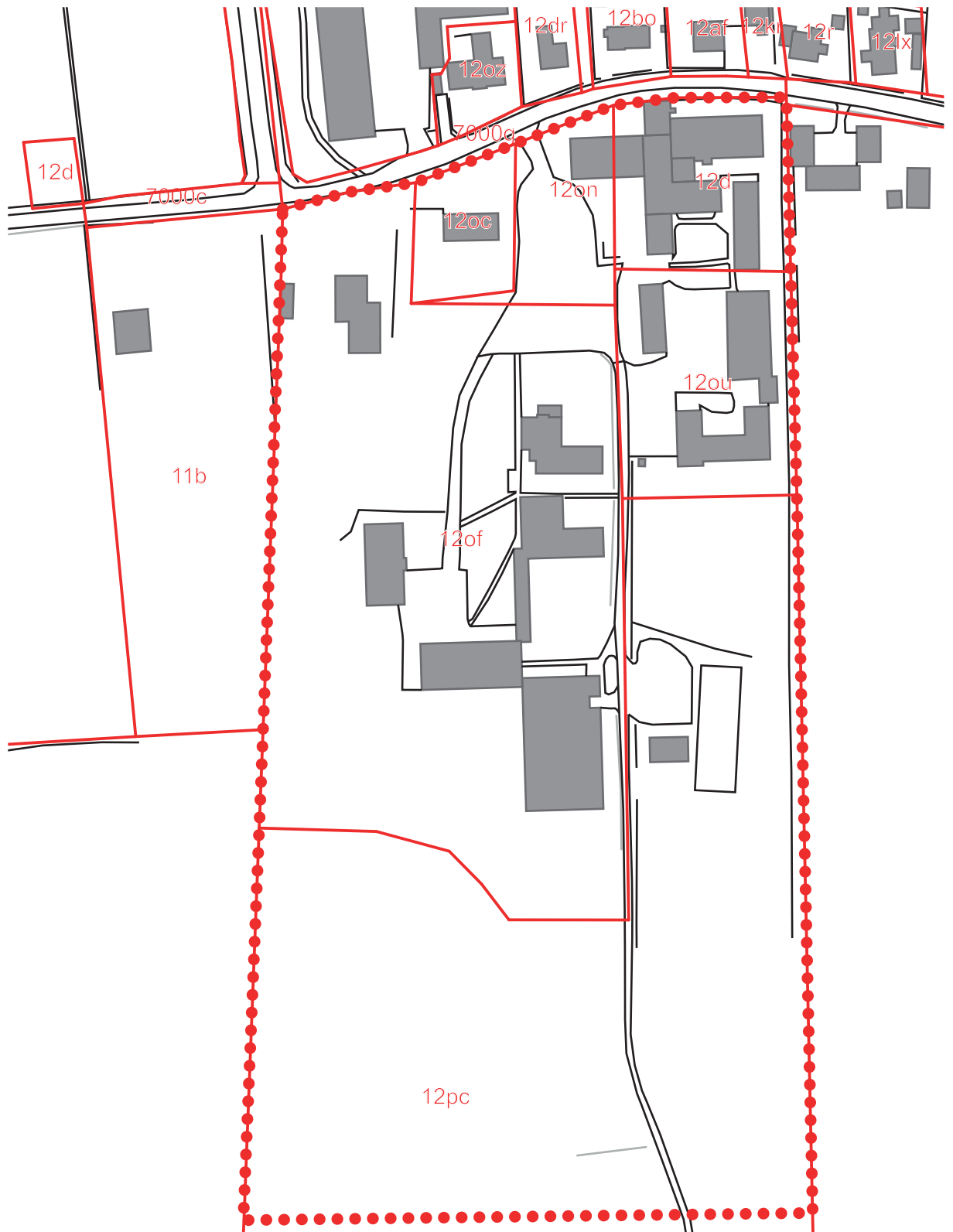
- 14.1 Forslag til lokalplan xxx-xxx er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. måned xxxx
- 14.2 Lokalplan xxx-xxx er endeligt vedtaget af Miljø- og teknikudvalget den XX. XX 2019.




15.0 Offentlig bekendtgørelse

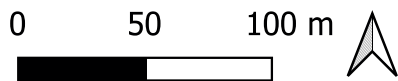
- 15.1 Lokalplan xxx-xx er offentligt bekendtgjort XX.XXXX 2019.



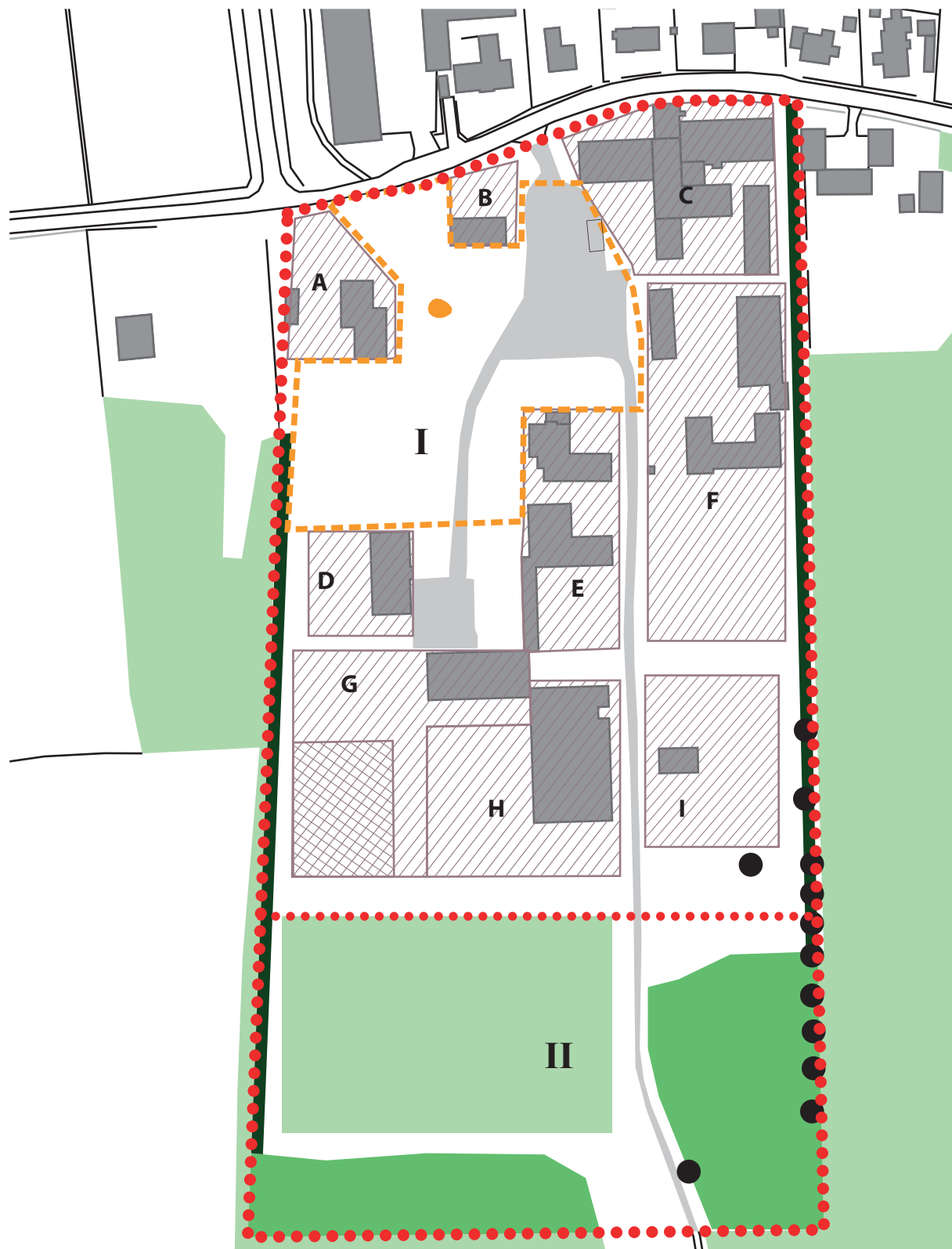
KORTBILAG 1: MATRIKELKORT











-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikler
-  12of Matrikelnumre



KORTBILAG 2: AREALANVENDELSE



-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
- II** Delområdebetegnelse
-  Vej- og parkeringsareal
-  Område til handicap-P inden for P-areal
-  Byggefelter
- H** Byggefelt - betegnelse
-  Beskyttelseszone omkring fortidsminde

-  Boldbane
-  Eksisterende beplantning, der bevares
-  Beplantningsbælte
-  Potentielle levesteder - træer
-  Potentielle levesteder - træer

