

Lokalplan 118-707

Boligområde nord for Nordbakken i Trustrup

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:
LIFA A/S i samarbejde med Norddjurs Kommune.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	9
Klima og bæredygtighed	10
Lokalplanforhold	10
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Habitatdirektivet	11
Museumsloven	11
Jordforureningsloven	11
Støjforhold	12
Drikkevandsinteresse - OSD og NFI	12
Teknisk forsyning	12
Klimatilpasning	12
Miljøvurdering	13
Servitutter	13
Ekspropriation	14

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	15
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
3.0 Områdets anvendelse	15
4.0 Udstykning	16
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	17
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	19
9.0 Grundejerforening	20
10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	21
11.0 Servitutter	21
12.0 Tilladelser efter anden lovgivning	22
13.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
14.0 Lokalplanens retsvirkninger	23
15.0 Vedtagelsespåtegning	24
16.0 Offentlig bekendtgørelse	24
Kortbilag 1 - Matrikelkort	26
Kortbilag 2 - Anvendelseskort	27
Kortbilag 3 - Illustrationsplan - tæt-lav	28
Kortbilag 4 - Illustrationsplan - åben-lav	29
Bilag A - Facadefarveskala	31



Udsigt fra lokalplanområdet til det eksisterende boligområde mod syd



Udsigt fra lokalplanområdet udover det åbne landskab mod nord.



Området set fra Enghegnet øst for lokalplanområdet



Lyngbyvej, som lokalplanområdet har vejadgang fra

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Nord for Trustrup er der i kommuneplanen udlagt arealer til nye boligområder, som skal understøtte en ønsket udvikling af byen som center for lokalområdet med letbanestation, nærhed til hovedvejen, skole, detailhandel og idrætsanlæg. Denne lokalplan skal danne baggrund for realiseringen af en del af de udlagte boligområder, og udarbejdes på baggrund af disse overordnede politiske ønsker for byen og af et konkret ønske fra byherre om at muliggøre etablering af boliger i området.

Byherre ønsker at udvikle et rummeligt boligområde med en variation af boligtyper, der tiltrækker forskellige beboere både i alder og familiemønstre. Dette vil også skabe en fleksibilitet i udviklingen af området, som sikrer, at det kan imødekomme fremtidens boligbehov i Trustrup.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at skabe et boligområde med mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, så der skabes en fleksibilitet og diversitet i området. Lokalplanen skal sikre, at der i området skabes trafiksikre veje og stier, så det er trygt at færdes i området for alle aldersgrupper.

For at skabe plads til fælles ophold og aktiviteter for områdets forskellige beboere udlægges der grønne opholdsarealer, der kan medvirke til at skabe sammenhæng med landskabet. Da området vil danne overgang fra by til land, skal det sikres at denne overgang bliver harmonisk, så der er en tydelig opdeling mellem by og land.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger på en nordvestvendt skråning i et let kuperet terræn. Syd for lokalplanområdet grænser det op til det delvist udbyggede boligområde Nordbakken, og syd herfor ligger Trustrup by. Mod nord, øst og vest er der udsigt over det åbne landskab og mod nord falder terrænet ned mod Lillemølle Å, der ligger ca. 300 m fra området.

Lokalplanområdet er ca. 8,4 ha stort og omfatter en del af matr.nr. 5ca, Trustrup By, Lyngby. Lokalplanområdet er afgrænset mod vest af Lyngbyvej og to landejendomme. Mod nord og øst er området afgrænset af marker, der anvendes til landbrugsdrift. Mod syd afgrænses området af boligområdet ved Nordbakken.

I dag ligger lokalplanområdet i landzone og dyrkes som markareal. Området har vejadgang til området fra Lyngbyvej. Der er ingen eksisterende bebyggelse i selve området. De to eksisterende landejendomme, som grænser op til lokalplanområdet langs Lyngbyvej, er afskærmet af beplantning og består af stuehus og mindre udbygninger. Udover landejendommene ligger lokalplanområdet tæt på den eksisterende boligbebyggelse på Nordbakken, som består af forskelligartet parcelhusbebyggelse.

NORD



LOKALPLAN-
OMRÅDET

NORDBAKKEN

PARK ALLE

ÅRHUSVEJ

BALLEVEJ

0 200 400 600 800 1000 m



Ny villa i boligområdet ved Nordbakken



Letbanen kører lige syd for boligområdet.

Da lokalplanområdet består af opdyrket markareal, er der ikke de store naturværdier i området. Der er dog beplantningsbælter langs skel til de to landejendomme, som afskærmer dem visuelt fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet grænser op til landbrugsarealer og Lyngbyvej. Det vurderes ikke, at der er støj- og lugtgener, som overskrider de eksisterende grænseværdier.

I Trustrup er der et godt udvalg af handels- og servicemuligheder samt kirke og fritidsaktiviteter. I Toubro under 1 km nord for lokalplanområdet ligger der skole og børnehave. Lokalplanområdet ligger desuden inden for kort afstand og med let adgang til mange arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner samt fritids- og kulturtilbud med letbanen eller via hovedvejen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Området disponeres omkring en central tilkørselsvej fra Lyngbyvej, hvorfra stikveje giver adgang til bebyggelsen mod nord og syd. Stikvejenes orientering nord-syd i området tilgodeser udsigt ud over landskabet mod nord, hvor terrænet skråner ned mod Lillemølle Å. Tilkørselsvejens placering giver mulighed for at udvide boligområdet med en eventuel senere østlig etape i forlængelse af denne lokalplans område.

Lokalplanen udlægger to centrale, fælles, grønne opholdsarealer, der åbner en kile ud mod landskabet mod nord og skaber en landskabelig overgang fra by til land.

Der er vist eksempler på, hvordan området kan anvendes og disponeres til henholdsvis åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på to illustrationsplaner på kortbilag 3 og 4. De to bebyggelsestyper kan også kombineres, som beskrevet herunder og vist på eksempelfiguren til venstre.

Anvendelse

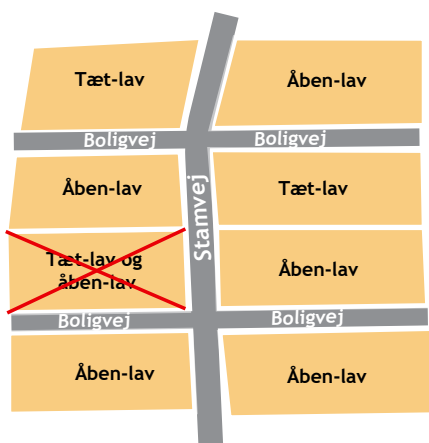
Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boliger i både tæt-lav og åben-lav bebyggelse. De fleksible anvendelsesmuligheder skal dels åbne for større diversitet i beboersammensætningen og dels sikre, at bebyggelsen kan tilpasses fremtidens boligbehov.

Der sættes et krav om, at der på samme side af en boligvej kun kan opføres én bebyggelsestype, så der fx langs den nordvestlige side af en boligvej kun opføres tæt-lav bebyggelse. På eksempelfiguren er det vist, hvordan der inden for hvert orange felt skal opføres samme bebyggelsestype. Herudover kan fordelingen varieres som ønsket.

Lokalplanen sikrer mulighed for gode fælles fri- og opholdsarealer til ophold, leg og aktiviteter, der kan anvendes af områdets beboere.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lyngbyvej. Udformningen og omfanget af vejene i området fastlægges principielt, så



Eksempel på fordeling af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Inden for hvert orange felt skal der opføres samme bebyggelsestype.



Nord for området er der spredt landbrugsbebyggelse

det sikres, at der skabes funktionelle og trygge trafikforhold i området. På den baggrund fastsættes alle vejene i området til udformning med lav hastighed, hvor legende børn, fodgængere, cyklister og biler tager hensyn til hinanden. Dette bidrager også til at skabe et attraktivt boligområde for børnefamilier.

Lokalplanen fastlægger en sti, der giver forbindelse fra Lyngbyvej og ind til den grønne kile midt i området. Der kan videre anlægges stier gennem den grønne kile efter behov.

Der fastsættes krav til antallet af parkeringspladser i området, som er med til at modvirke uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje. Parkeringskravet fastsættes efter boligtypen, da de forskellige boligtyper har forskellige parkeringsbehov. Ved tæt-lav bebyggelse kan en del af parkeringen etableres på fælles parkeringsanlæg, så der skabes en fleksibilitet i udnyttelsen af pladserne.

De fælles parkeringspladser skal udføres med en belægning, så de fremtræder grønne og skaber en begrønning af området. Derudover har denne belægningstype også en klimamæssig fordel, da den nemmere kan nedsive regnvand end faste overflader.

Bebyggelse og anlæg

For at sikre at områdets bebyggelse udformes med private opholdsarealer og i en skala, der passer til det omkringliggende miljø, fastsætter lokalplanen krav til bebyggelsens omfang.

Ved tæt-lav bebyggelse stilles der krav om, at der skabes en sammenhæng mellem boligerne, så bebyggelsen fremstår som en samlet helhed langs hver side af boligvejene. Endvidere kræver lokalplanen, at sammenhængende tæt-lav bebyggelse som fx række- eller kædehuse opbrydes, så bygningmassen får en skala, der indpasser sig i det lokale bymiljø.

Lokalplanen fastsætter overordnede bestemmelser om bebyggelsens udformning i farver, højde, tagform og materialevalg, som skal sikre en overordnet sammenhæng i bebyggelse, samt at området vil passe ind i sine omgivelser som en del af Trustrup.

Grønne områder, landskab og beplantning

Den centrale, grønne kile udgør et centralt samlingssted, hvor børn og voksne kan mødes til leg, socialt samvær samt udendørs aktiviteter. Derudover skaber det grønne område en sammenhæng til boligbebyggelsen mod syd, som kan forbindes yderligere med en sti gennem området.

Det grønne fællesareal kan indrettes, så det tilgodeser brede muligheder for ophold og socialt samvær fx omkring borde/bænkesæt, legeplads, bålplads, pentanquebane og lignende. Området skal tilsås med græs eller blomstergræs og beplanteres med løvfældende træer enkeltstående eller i mindre grupper, som både kan skabe læ og skygge samt bidrage til at opdele arealet i mindre, grønne rum.

De grønne områder kan også anvendes til LAR-løsninger, som regnvandsbassiner eller regnbede. Sådanne anlæg skal udformes, så de skaber en rekreativ og landskabelig værdi i området, men samtidig har en funktion til håndtering af regnvand. Lokal Afledning af Regnvand (LAR) er en stadigt mere udbredt metode til at håndtere regnvand fra tag afløb og befæstede arealer på. I stedet for at lave dyre og ufleksible udvidelser af kloaksystemet, er princippet at forsinke, fordampe, nedsive eller genanvende regnvandet der, hvor det falder.

Langs lokalplangrænsen mod nordvest skal der etableres en træække af løvfældende træer, som dels skal markere overgangen mellem by og land og dels bidrage til områdets grønne elementer. Træækken kan udformes, så der stadig er gode muligheder for udsigt over landskabet mod nord, fx ved at træerne opstammes og/eller der etableres mindre udsigtshuller, når det sikres, at det stadig fremstår som en sammenhængende beplantning.

Klima og bæredygtighed

Det fremtidige boligområde, som lokalplanen skal danne baggrund for, vil på forskellige måder tilgodese en mere bæredygtig og klimavenlig hverdag for områdets beboere.

Lokalplanområdets placering i gåafstand til Toubro og Trustrup har let adgang til hverdagsfaciliteter som skole, børnehave og dagligvarehandel uden behov for bil. Dette understøttes af separat cykelsti på begge sider af Lyngbyvej fra Toubro til Trustrup. Fra Trustrup er der bus- og letbaneforbindelser til Rønde, Grenaa, Ryomgaard, Hornslet, Lystrup og videre til Aarhus, og det giver en nem mulighed for, at beboerne i området også kan vælge en mere bæredygtig transportform ved længere afstande med kollektiv trafik.

I lokalplanen fastsættes forskellige tiltag, der skal opfordre eller give beboerne mulighed for at tage bæredygtige valg, bl.a. ved at kunne installere bæredygtige varmekilder som solceller, opføre huse med grønne tage, der kan imødekomme en mere bæredygtig regnvandshåndtering, vælge mere bæredygtige byggematerialer og gennem placeringen af affaldsstationer give gode muligheder for affaldssortering.

Grundejerforening

Der stilles krav om etablering af grundejerforening i lokalplanområdet for at sikre fællesarealers vedligeholdelse og drift. Vilkårene for grundejerforeningens etablering, vedtægter mv. fastsættes af kommunen, så det sikres, at områdets fællesarealer fremstår ordentlige og ryddelige, og at dette håndteres af områdets beboere.

Der gives mulighed for at kommunen kan stille krav om, at grundejerforeningen sammenslutter sig med andre grundejerforeninger eller optager nye medlemmer, hvilket f.eks. kan blive relevant, hvis boligområdet udvides med en ny etape mod øst, som skal anvende samme tilkørselsvej, og derfor også har en interesse og andel i driften og vedligeholdelsen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Kommuneplanen beskriver kommunens overordnede mål for arealudviklingen de kommende år. Planen består af en hovedstruktur, nogle retningslinjer og endeligt en række lokale rammer, som beskriver ønskerne for de enkelte områder. Lokalplanen overholder kommuneplanen, som uddybes herunder.

Retningslinjer og hovedstruktur

Lokalplanen følger kommuneplanens retningslinjer for planlægning af byudvikling, da den imødekommer ønsket om fortætning i stationsnære områder, let adgang til kollektiv trafik, udvikling i forlængelse af eksisterende byområde og sikring af grønne områder.

I kommuneplanens hovedstruktur sættes nogle mål for udviklingen af Trustrup, som lokalplanen bidrager til at realisere, herunder et generelt ønske om at udnytte og udvikle byen og et mere specifikt ønske om at skabe en grøn stiforbindelse mellem Trustrup og Lyngby. Udviklingen af et nyt boligområde spiller sammen med kommunens ønske om at udvikle Trustrup, og muligheden for at etablere stier igennem den grønne kile og den fastlagte sti langs lokalplanens nordlige grænse kan være en del af den ønskede forbindelse mellem Trustrup og Lyngby.

Rammer

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 5B7 i Kommuneplanen, som udlægger området til boligområde med følgende rammer for lokalplanlægning:

Plannummer: 5B7 Trustrup/Lyngby

Anvendelse generelt: Boligområde

Zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Områdets anvendelse:

Boligformål herunder jordbrugsparceller og offentlige formål samt mindre butikker til området daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses uden genevirkning i forhold til omgivelserne. Der skal ses positivt på, at der kan etableres bæredygtige boligområder, hvor der kan anvendes alternative byggematerialer og energiforsyningsformer

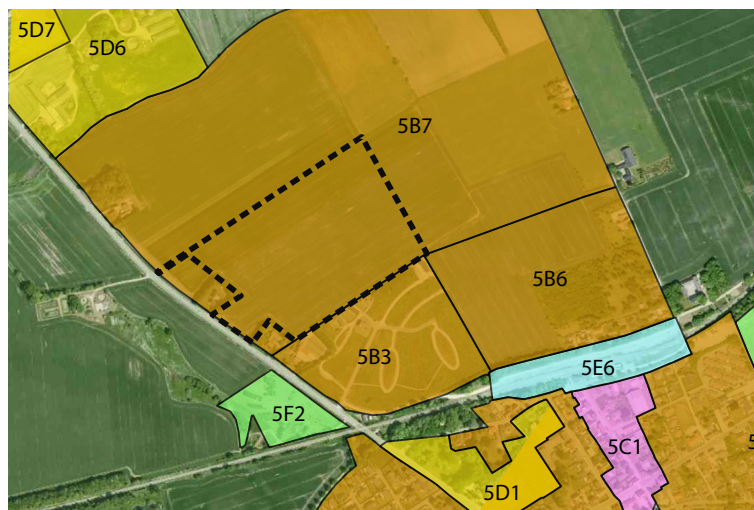
Max. antal etager: 2

Opholdsarealer:

Mindst 20 % af området skal anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, herunder grønne områder, sti-, vej- og parkeringsarealer m.v., som er fælles for området

Særlige bestemmelser:

Rammeområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Området ligger umiddelbart nord for Trustrup Vandværks 300 m beskyttelseszone. Området bør derfor friholdes for grundvandstruende aktiviteter.



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænse
- Boligområde
- Rekreativt område
- Offentlige formål
- Centerformål
- Erhverv

I umiddelbar nærhed af lokalplanområdet findes følgende rammer i kommuneplanen:

5B3: Nordbakken

5B6: Lyngbyvej

5F2: Grønt område syd for Nordbakken

5D6: Lyngbyvej syd for Lyngby.

Klima og bæredygtighed

Norddjurs Kommune har udformet en klimatilpasningsplan, hvor der gennem forskellige analyser udpeges risikoområder og indsatsområder i kommunen. Lokalplanområdet og nærområdet omkring ligger forholdsvis højt i landskabet, og er ikke udpeget eller nævnt i klimatilpasningsplanen. Det vigtigste i denne lokalplan er derfor at sikre, at den nye anvendelse som boligområde med en øget befæstelsesgrad - i forhold til den tidligere anvendelse som mark - ikke skaber en unødvendig stor øget belastning af afvandingssystemerne i området og potentielt skaber nye risikoområder. Dette sikres bl.a. gennem fastsættelsen af en maksimal befæstelsesgrad og gennem muligheden for LAR-systemer og opstuvning af regnvand på veje og fællesarealerne ved ekstremnedbør. På den måde nedsives regnvandet fra området i området og ledes ikke direkte videre ned i Lille mølle Å og skaber øget belastning.

Lokalplanforhold

Der er ingen eksisterende lokalplan for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen områder inden for lokalplanområdet som er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Dog ligger der et §3-beskyttet moseområde ca. 90 m vest for området, en

§3-beskyttet sø ca. 380 m nordvest for området og et netværk af beskyttede sten- og jorddiger ca. 370 m nord for området.

Omkring 400 m syd for området ligger Trustrup kirke, hvis kirkebyggelinje ikke påvirker lokalplanområdet. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke forhold beskyttet under naturbeskyttelsesloven.

Habitatdirektivet

Norddjurs Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for internationale naturbeskyttelsesområder - de såkaldte Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV, der er arter, som Danmark er internationalt forpligtet til at beskytte. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller arter på direktivets bilag IV.

Natura 2000

Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Stubbe Sø, som ligger ca. 9,5 km syd for lokalplanområdet. Norddjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til området kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV arter

Der er ikke registreret arter, som er omfattet af Habitatbekendtgørelsens bilag IV i området. Norddjurs Kommune vurderer heller ikke, at området kan fungere som yngle- og rasteområde for eventuelle bilag IV arter, da det har været opdyrket som landbrugsareal.

Museumsloven

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder både indenfor og i nærheden af lokalplanområdet. Disse består af bebyggelsesspor fra både stenalder, bronzealder og jernalder, med fund af flere huse og grave, beliggende umiddelbart syd for lokalplanområdet. I området omkring lokalplanområdet ligger ligeledes mange gravhøje, især mod øst og vest. 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 Museumslovens § 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.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem det nye boligområde og omgivelserne. Området grænser umiddelbart op til Lyngbyvej, men vejen forventes ikke at påvirke området med støj udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Drikkevandsinteresser - OSD og NFI

Lokalplanområdet ligger i område udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger også i indvindingsopland til både Søby Vandværk og Albøge Vandværk. Dog er afstanden til vandværkernes kildepladser hhv. 3,8 kilometer og 4,5 kilometer.

Indvindingsoplandene er ikke udpeget som nitratfølsomme indsatsområder hvilket betyder, at de ikke er sårbare overfor overfladenære aktiviteter.

Lokalplanområdet ligger hverken i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) eller 300 meters beskyttelsesområde til vandværksboringer.

Da lokalplanområdet udlægges til boligformål forventes dette ikke at påvirke kvaliteten af grundvandet.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af spildevandsplanen. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Spildevand skal tilsluttes spildevandsselskabets kloaksystem med rensning på Fornæs Renseanlæg.

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Trustrup-Lyngby Vandværk.

Varme

Området er omfattet af varmeplanen og forsynes fra Trustrup-Lyngby Varmeværk.

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 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 ligger forholdsvis højt i terrænet i forhold til sine omgivelser, og skråner ned mod Lillemølle Å, der ligger nord for området. Langs Lillemølle Å er der ved større regnvandshændelser risiko for oversvømmelse, og det er derfor vigtigt, at det sikres, at regnvand, der falder i lokalplanområdet, afvikles på egen grund og ikke bidrager væsentligt til vandstanden i Lillemølle Å.

Lokalplanen fastlægger ikke detaljeret vandhåndtering i lokalplanområdet, men giver mulighed for forskellige løsninger, som skal tilpasses en endelig vandhåndteringsplan, som udformes i forbindelse med et konkret projekt. For at begrænse risikoen for oversvømmelse fastsættes en maksimal befæstelsesgrad, der sikrer, at området kan nedsive regnvand til en vis grad. Langs stamvejen kan rabatterne udformes som grøfter til nedsivning og opsamling af regnvand fra områdets veje. På områdets fri- og opholdsarealer kan der laves anlæg til regnvandshåndtering, som fx et større bassin, små grøfter eller andet, der kan etableres som en naturlig del af landskabet. Ved ekstremnedbør kan veje, parkeringsarealer og fællesarealer bruges til opstuvning af vand fra hele området. Den nærmere placering og dimensionering af regnvandsbassin og andre anlæg til håndteringen fastlægges ud fra det konkrete projekt.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 1976 af 27. oktober 2021, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan. Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet efter kriterierne i lovens bilag 3.

Servitutter

Der er ingen servitutter der aflyses eller fortrænges af lokalplanen. Dog er der tinglyst en række ledningsforløb på ejendommen, herunder en regnvandsledning, som skal respektere

res. Den fremtidige bygherre skal derfor enten tilpasse bebyggelsesplanen til ledningernes forløb, eller flytte ledningerne i samarbejde med ledningsejer.

Derudover er der også tinglyst vejbyggelinjer til Lyngbyvej, som betyder, at der ikke må bygges i en vis afstand til vejen.

Bygherre er ansvarlig for selv at lave LER- og servitutundersøgelse inden den endelige bebyggelse opføres, så placeringen og omfanget af ledninger, byggelinjer mv. er fuldt oplyst.

Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 118-707 for et boligområde nord for Nordbakken i Trustrup

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

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at udlægge lokalplanområdet til boligformål som åben-lav og tæt-lav bebyggelse;
- 1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre vej- og stiforbindelser i området;
- 1.3 at sikre gode muligheder for udendørs ophold.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter:

del af matr.nr. 5ca, Trustrup By, Lyngby,

samt alle parceller, der efter den **23. august 2022** udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse.
- 3.2 I lokalplanområdet må der kun opføres åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamilieshuse og tæt-lav bebyggelse i form af række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende.
- 3.3 Lokalplanen udlægger fri- og opholdsarealer som vist i princippet på kortbilag 2. På arealerne kan der etableres stier, opstilles legeredskaber, bænke, åbne pavilloner, redskabsskur og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4. Derudover kan der etableres eventuelle nødvendige bassiner til håndtering af regnvand.
- 3.4 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation og lignende. Der må ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

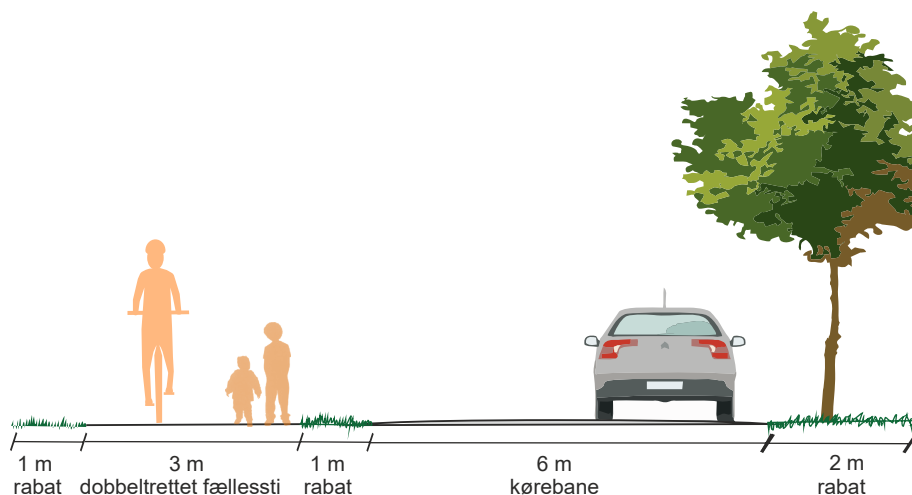
4.0 Udstykning

- 4.1 Grunde til åben-lav bebyggelse i lokalplanområdet må ikke udstykkes mindre end 700 m²
- 4.2 Tæt-lav bebyggelse skal udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 300 m² pr. bolig. Tæt-lav bebyggelse, der ligger i direkte tilknytning til fri- og opholdsarealerne, kan udstykkes med en minimumsgrundstørrelse på 200 m².
- 4.3 Tæt-lav bebyggelse kan desuden opføres som storparceller.

5.0 Veje, stier og parkering

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lyngbyvej som vist på kortbilag 2. I fremtiden kan vejadgangen til Lyngbyvej også give adgang til en potentiel udvidelse med et boligområde øst for lokalplanområdet, hvor stamvejen A-B kan forlænges, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Stamvejen A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på minimum 13 meter og udformes i princippet efter vejprofilen vist på figur 5.1.
- 5.4 Der må ikke placeres overkørsler direkte fra boliger eller parkeringspladser til stamvejen.
- 5.5 Rabatterne langs stamvejen, som vist på figur 5.1, kan indgå som grøfter til nedsivning og opsamling af regnvand.



Figur 5.1: Principiel vejprofil for stamvejen A-B. Afstandene er minimumsafstande.

- 5.6 Boligvejene C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N, O-P, og Q-R, som er vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 5,5 m.
- 5.7 Boligvejene skal etableres med fartdæmpning til lav hastighed.
- 5.8 Vej A-B's passage af grønt friareal skal udformes ved fartdæmpning i princippet som vist på kortbilag 2, så passagen sker med meget lav hastighed.
- 5.9 I krydsene mellem boligvejene og stamvejen skal der etableres hævede vejflader.
- 5.10 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbil i henhold til gældende vejregler.

Stier

- 5.11 Stien a-b, som er vist på kortbilag 2, skal udlægges med fast belægning med en bredde på 3 meter, som tilgodeser kørestolsbrugere og gangbesværede.
- 5.12 Stierne c-d og e-f, som er vist på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på 3 meter og forbindes til boligvejene med små sti-stikveje. Boligvej C-D skal ikke forbindes til stierne.

Parkering

- 5.13 Der skal på egen grund etableres følgende parkering for biler:
- min. 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse
 - min. 1½ p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse, hvoraf ½ parkeringsplads pr. bolig kan etableres som fælles parkeringspladser.
- 5.14 Parkeringsareal, som anvendes til fælles parkeringspladser, skal udføres som "armeret græs" som hulsten og lignende, så det fremtræder som græsdækket areal, når det ikke er i brug til parkering.

Ad. 6.1

Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i BR18.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre max:
- 30 % for åben-lav bebyggelse
 - 40 % for tæt-lav bebyggelse
- 6.2 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges i naboskel som række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse og lignende.
- 6.3 Bebyggelse må opføres i max 2 etager
- 6.4 Bebyggelse må have en højde på max 8,5 m.
- 6.5 Bebyggelsens tage må udføres med en hældning på max 45 grader.

- 6.6 Bebyggelse på samme side af hver boligvej skal være enten som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.
- 6.7 Række- eller kædehuse og lignende må ikke etableres med en sammenhængende facadelængde på mere end 40 m. Herefter skal der ske en adskillelse mellem bygningerne på mindst 3 meter.
- 6.8 På de fælles fri- og opholdsarealer kan der etableres redskabsskur til opbevaring af maskiner og lignende til vedligehold af arealerne. Skure skal placeres langs kanten af fællesarealerne og må max være 35 m².

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Tæt-lav bebyggelse med facade til samme side af hver boligvej skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 7.2 Facader skal fremstå i blank mur, tegl, beton, beklædt med træ eller som pudset - herundervandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning. Mindre bygningsdele (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer f.eks. træ, metal, sten eller kompositmateriale.
- Facader på mindre, sekundære bygninger som skure, udestuer, garager, carporte og drivhus kan udføres i andre materialer.
- 7.3 Træbygninger må ikke udføres som bjælkehuse eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.
- 7.4 Bebyggelses ydervæg skal fremstå i hvid, grå, sort eller en af de farver, som fremgår af den farvepalet, der er vist i lokalplanens bilag A og i disse farvers blanding med sort og hvid.

Ad. 7.6

”Grønne tage” er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/ græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet.

Ad. 7.7

Glanstal måles i henhold til ISO 2813:2014. Glaserede og engoberede teglsten kan normalt ikke opfylde disse krav til glanstal og kan derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

- Træ, tegl, kobber, zink og aluminium kan også fremstå i materialets naturlige farver.
- 7.5 Tage med mere end 10 graders hældning skal udføres med røde, sorte eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap eller fiberbeton (fx Eternit) i sort eller grå farve. Flade tage kan udføres med andre egnede materialer.
- 7.6 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte ”grønne tage”.
- 7.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 7.8 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
 - Kanten af solpaneler skal have samme farve som pane-

let, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed

- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet max 15 cm fra tagfladen
- De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanelfladen
- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende

- 7.9 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.
- 7.10 Der må kun opsættes én antenne pr. bolig. Antennen må ikke placeres højere end tagryg eller tagflade og må højst have en diameter på 90 cm.
- 7.11 Redskabsskure, der etableres på de fælles fri- og opholdsarealer, skal have facader der fremtræder i træ i sin naturlige farve eller sort, grå eller mørkegrøn.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Mindst 20 % af området skal anvendes til større, samlede friarealer af forskellig karakter, herunder grønne områder, sti-, vej- og parkeringsarealer m.v., som er fælles for området.
- 8.2 Der skal udlægges areal til fælles, grønt fri- og opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.3 Det grønne fri- og opholdsareal, som er vist på kortbilag 2, skal beplantes med løvfældende træer og buske som solitære eller mindre grupper og tilsås med græs eller blomstergræs.
- 8.4 Der skal etableres et beplantningsbælte i form af en træække af minimum 1 række løvfældende træer langs lokalplangrænsen mod nordvest, som vist i princippet på kortbilag 2. Træækken må gennembrydes af stier og mindre udsigtskiler, når indtrykket af et samlet beplantningsbælte opretholdes.
- 8.5 Hegn i skel skal udføres som levende hegn. Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med max samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.
- 8.6 Højden på levende hegn må ikke overstige 1,8 m.
- 8.7 Levende hegn mod veje, stier og fællesarealer skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 8.8 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer

Ad. 8.9

I forbindelse med bygge-
modning med vej og forsy-
ningsledninger kan det være
nødvendigt at foretage større
reguleringer af terrænet.

Ad. 8.12

Bestemmelsen skal sikre, at
ubebyggede arealer efter byg-
gmodning og byggeri ikke
henligger ufærdige med hjul-
spor, byggeaffald og lignende
fx hvis området udbygges
i flere etaper.

Ad. 8.13

Hvis fx en permeabel belæg-
ning muliggør, at 25 % af over-
fladevandet kan trænge igen-
nem, vil denne belægning kun
tælle med 75 % i ovennævnte
beregning.

samt henstilling af lystbåde med en højde over 1,8 m
eller uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere
og lignende.

- 8.9 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til
eksisterende terræn efter områdets byggemodning må
ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker og lignen-
de på fællesarealer, der etableres som del af områdets
landskabelige bearbejdning.

- 8.10 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end
0,5 m fra skel.

- 8.11 Ved projektering skal der reserveres de nødvendige
arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i
overensstemmelse med Reno Djurs regulativer.

- 8.12 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning
eller lignende gives et ordentligt udseende.

- 8.13 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke
overstige 50 % af den enkelte grunds areal og grundens
forholdsmæssige andel i fællesarealerne. Det øvrige
areal skal fremstå med græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrænge-
lige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til
belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.
Tagarealer, som er helt dækket af beplantning, tæller
ikke med i ovennævnte opgørelse af bebyggede arealer.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlems-
pligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokal-
planområdet.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlan-
ger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er
solgt.
- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehol-
delse af fælles veje, stier, friarealer og fællesanlæg.
- 9.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fæl-
les fri- og opholdsarealer samt fælles veje og -stier.
- 9.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal
godkendes af Norddjurs Kommune.
- 9.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager
medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med
grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at
grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstæn-
dige foreninger.

10.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun fremføres under terræn som jordkabler.
- 10.2 Færdselsareal, fælles parkeringsarealer og grønne fællesområder kan udformes, så de indgår som afledning af og opstuvningsarealer for vand ved ekstremnedbør.
- 10.3 Anlæg til forsinkelse af regnvand kan placeres indenfor det grønne fællesområde, der er vist på kortbilag 2. Anlæg skal udformes, så de tilpasses landskabet og indgår i området's landskabelige bearbejdning.

Hvis der etableres regnvandsbassin eller lignende med et areal på mere end 400 m², kan de ikke indgå i beregning af opholdsareal jf. § 8.1.

- 10.4 Installationsboks og lignende mindre anlæg til området's tekniske forsyning skal placeres langs vej-, sti eller naboskel eller skel mod friarealer og skal have samme udformning og farve i enten sort, grå eller mørk grøn.
- 10.5 Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.
- 10.6 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 10.7 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

11.0 Servitutter

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

Oversigt over relevante servitutter

Matrikel 5ca Trustrup By, Lyngby

Servitut nr. 03.11.1951-913299-66, Dok om byggelinjer mv, Vedr. 1DK. Pålægger en 10 m byggelinje fra Lyngbyvejs midterlinje med højdetillæg. Dette areal anvendes til friareal i bebyggelsesplanen.

Servitut nr. 22.10.1966-5090-66, Dok om adgangsbe-grænsning mv, Vedr 5A. Oplysninger om adgangsbe-grænsningen kan rekvireres ved Norddjurs Kommune. Der oprettes én adgang til Lyngbyvej, som Norddjurs Kommune skal godkende som myndighed og påtaleberet-tiget.

Servitut nr. 17.06.1970-3328-66, Dok om byggelinier mv vedr. 5BZ, 2M 1DK, 5CA. Pålægger en byggelinje på 20 meter fra Lyngbyvejs midterlinje med højdetillæg. Dette areal anvendes til friareal i bebyggelsesplanen.

Servitut nr. 09.05.2000-7994-66, Dekl. ang. kabeltracé mv. Vedr. 5A. Der er tinglyst et telekabel og adgang til dette. Telekablet skal respekteres eller flyttes i samarbejde med ledningsejer.

Servitut nr. 14.11.2003-35110-66, Dok om forsynings-/af-løbsledninger mv Vedr. 16A. Der er tinglyst et 4 m bredt bælte og adgangsbestemmelser til et spildevandsanlæg og ledninger. Spildevandsledninger, anlæg og deres servitutbælter skal respekteres eller flyttes i samarbejde med ledningsejer.

Servitut nr. 17.03.2004-8722-66, Dok om tilslutningspligt/forblivelsespligt til fjernvarmeforsyning. Servitutten pålægger en tilslutningspligt til Lyngby Varmeværk A.m.b.a. Derudover skal allerede-tilsluttet bebyggelses fortsat være tilsluttet. Dette er ikke i modstrid med lokalplanen.

Servitut nr. 18.10.2007-25142-66, Dekl m. TDC Totalløsninger ApS vedr. kabler mv. Vedr. 5 BB. Servitutten tinglyser et servitutbælte på 2 m og adgangsbestemmelser til et telekabel. Telekablet og dets servitutbælte skal respekteres eller flyttes i samarbejde med ledningsejer.

Servitut nr. 1.01.2008-1363-66, Dekl om vandledning, stophaner, bebyggelse inden for 2 m fra ledningens midte mv. Servitutten tinglyser et servitutbælte på 4 meter omkring en vandledning. Vandledningen og dens servitutbælte skal respekteres eller flyttes i samarbejde med ledningsejer.

12.0 Tilladelser efter anden lovgivning

Vejmyndigheden

Der kan ikke uden samtykke fra vejmyndigheden gives tilladelse til udførelse af vejanlæg med mere, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Norrdjurs Kommune

Der kan ikke uden samtykke fra Norrdjurs Kommune gives tilladelse til etablering af nedslivningsbassiner i lokalplanområdet.

Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal. Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med Geodatastyrelsens god-

kendelse af udstykningen. Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhængelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

13.0 Betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 13.1 de i § 5.2 nævnte veje og stier, som betjener bebyggelsen, er etableret;
- 13.2 de i § 5.13 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen, er etableret;
- 13.3 de i § 8.1 og 8.2 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;
- 13.4 den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

14.0 Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtilden af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 14.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 14.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.

- 14.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 14.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Der henvises i øvrigt til planloven.

15.0 Vedtagelsespåtegning

- 15.1 Forslag til Lokalplan 118-707 boligområde nord for Nordbakken i Trustrup er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. august 2022
- 15.2 Lokalplan 118-707 boligområde nord for Nordbakken i Trustrup er endeligt vedtaget af Miljø- og Teknikudvalget den XX. november 2022.

16.0 Offentlig bekendtgørelse

- 16.1 Lokalplan 118-707 boligområde nord for Nordbakken i Trustrup er offentligt bekendtgjort XX. november 2022.

Matrikelkort
Mål: 1:2000

Nord

KORTBILAG 1

6cr

6cu

6cx

5cb

29

5cq

5cn

5cr

Nordbaken

5cc

5cd

5ce

5ca

5cp

5cm

5cl

5ck

5ba

5bb

5by

5bc

m

200

160

120

80

40

0

7000b

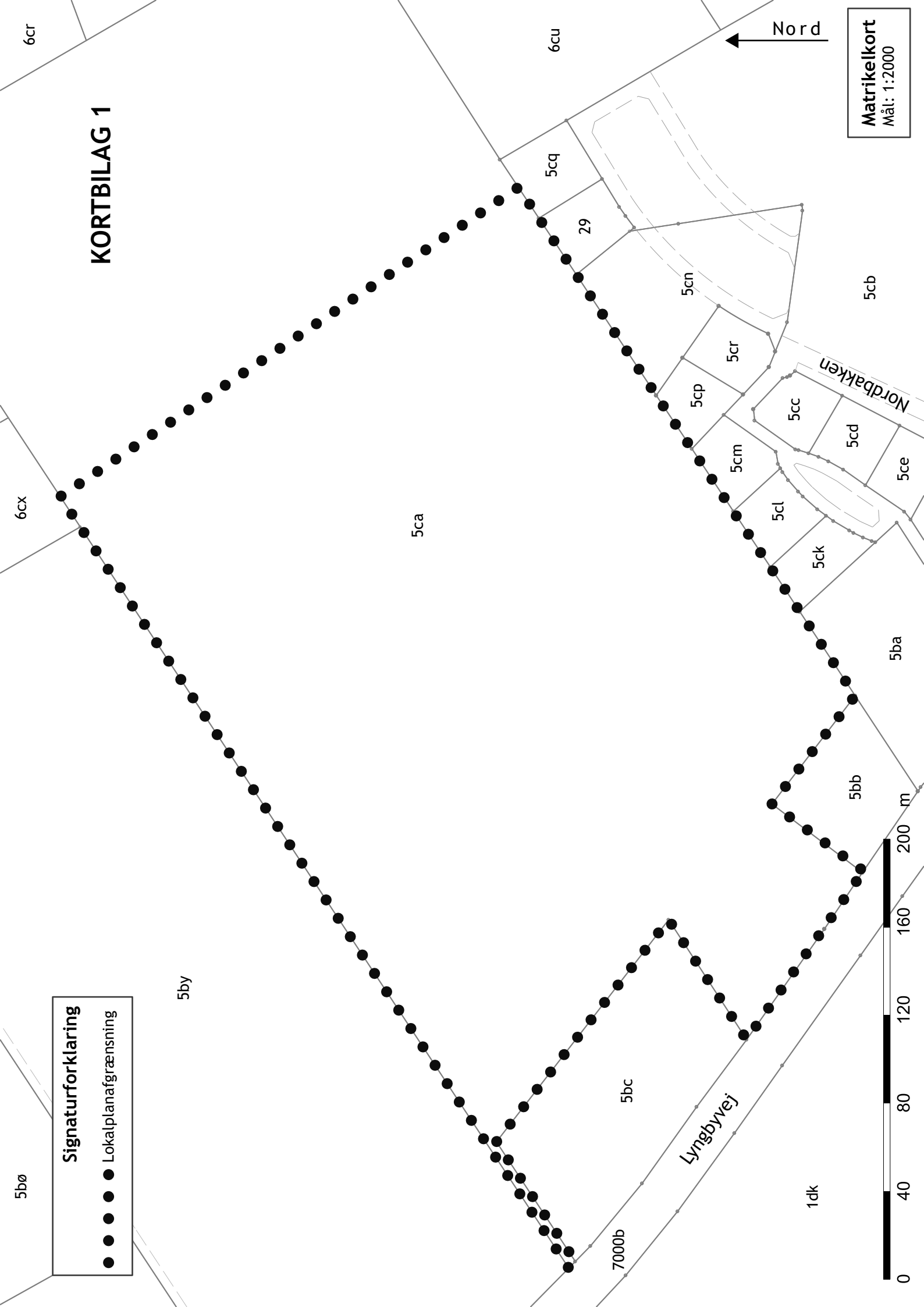
1dk

Lyngbyvej

5bø

Signaturforklaring

- ● ● ● ●
- ● ● ● ●



KORTBILAG 2

Nord

Lokalplankort
Mål: 1:2000

Signaturforklaring

- ● ● ● Lokalplanafrænsning
- Grønt fri- og opholdsareal
- Beplantningsbælte
- a — b — Sti
- ▬ A B Stamvej
- ▬ C D Boligvej
- ▲ Vejadgang
- ▲ Mulig fremtidig etape



KORTBILAG 3

Nord

Illustrationsplan tæt-lav
Mål: 1:2000



KORTBILAG 4

Nord

Illustrationsplan åben-lav
Mål: 1:2000



Lyngbyvej




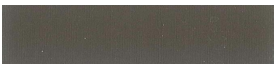




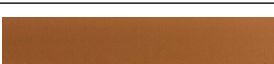
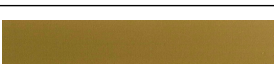
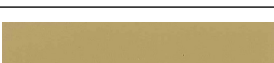

Nordbakken



BILAG A - FACADEFARVESKALA

Farvepalette

Den klassiske jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standardiseret farvesystem.

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

