



Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 468

Boligområde ved Løgtenvej i Hornslet

○○○○

Oplysninger om lokalplanen fås ved

Syddjurs Kommune

**Planlægning og
Udvikling**

Rådhuset

Lundbergsvej 2,
8400 Ebeltoft

Tlf. 87 53 50 00
plan.udvikling@syddjurs.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende retningslinjer for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier med mere skal placeres og udformes inden for lokalplanens område.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i planloven, som bestemmer, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet har i følge planloven pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal et forslag til planen offentliggøres i en høringsperiode. Borgerne kan her sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at komme med kommentarer og forslag til ændringer. Det er vigtigt for byrådet at blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden. Først når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

**Denne lokalplan kan
ses og hentes på:**

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af

- **Redegørelsen**, som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, og hvad planen regulerer, samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for grundejere og brugere af området og for kommunen.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- **Bilag**: Skyggediagram

INDHOLDSFORTEGNELSE

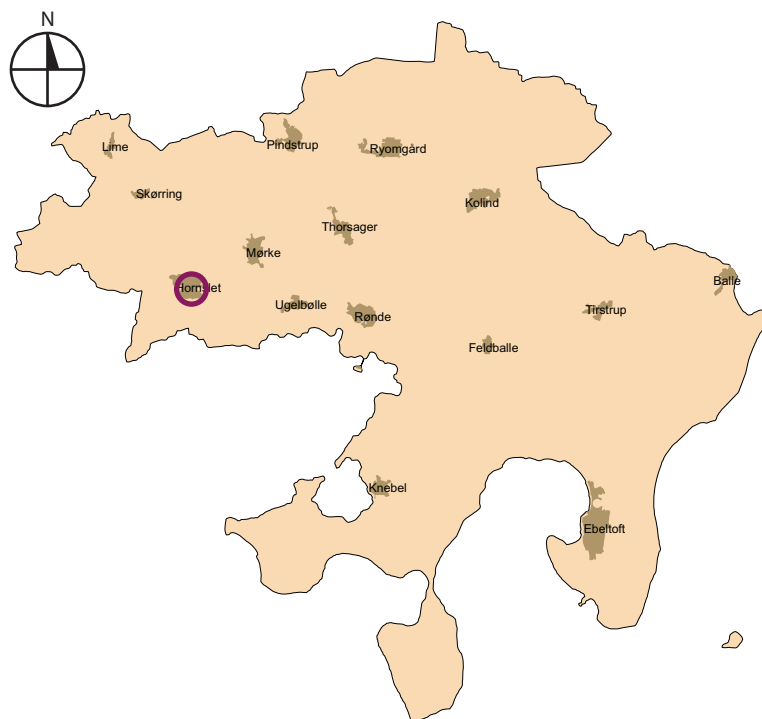
Hvad er en lokalplan?.....	4
Læsevejledning	5
Lokalplanprocessen	7
REDEGØRELSE	8
Lokalplanens beliggenhed.....	8
Lokalplanens baggrund	9
Lokalplanens formål.....	9
Lokalplanens område	10
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	20
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	28
LOKALPLANBESTEMMELSER	29
Vedtagelsespåtegninger.....	43
KORTBILAG 1, MATRIKELKORT.....	44
KORTBILAG 2, LOKALPLANKORT	45
BILAG 3, SKYGGEDIAGRAMMER	46

LOKALPLANPROCESSEN

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Denne lokalplan omfatter et område i Hornslet beliggende i den nordvestlige del af Syddjurs kommune som set på nedenstående figur 1.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i kommunen



Figur 2. Luftfoto med lokalplanens placering og afgrænsning i Hornslet

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplan 468 er udarbejdet med henblik på at muliggøre udvikling af et boligområde med blandede boligtyper på matrikel nummer 2ac og 2ad, Hornslet by.

Størstedelen af området har tidligere været anvendt til erhverv, men i lyset af at området over de senere år er blevet omgivet af boliger på alle sider, er erhvervsanvendelsen ikke længere hensigtsmæssig. Erhvervsanvendelsen ønskes derfor flyttet til et mere egnet område til fordel for en omdannelse af området til boligområde.

Lokalplanen er igangsat efter initiativ fra den private grundejer, som har forestået udvikling af det projektmateriale, lokalplanen tager afsæt i.

Der er efterspørgsel efter boliger i Hornslet, og lokalplanen understøtter bosætningsmulighederne i byen og skaber ramme for udvikling af et mere varieret boligudbud med forskellige typer af både etageboliger og rækkehuse herunder seniorboliger.

Etableringen af det nye boligområde er i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes langsigtede indsats 'Hornslet i udvikling', som er igangsat i 2021 med ønske om styrke Hornslet som en attraktiv by for bosætning, handel og fritid.

LOKALPLANENS FORMÅL

Planlægningen skal muliggøre omdannelse af et eksisterende byområde med blandet bolig og erhverv beliggende centralt i Hornslet til et varieret boligområde med etageboliger og rækkehuse.

På baggrund af den centrale beliggenhed planlægges der for en forholdsvis høj tæthed, hvilket samtidig medvirker til at skabe grundlag for et levende bymiljø. Den højere tæthed skal også sikre den bedst mulige udnyttelse af arealressourcen, og understøtter kommunens bæredygtighedsmål.

På den baggrund giver lokalplanen mulighed for etablering af en varieret boligbebyggelse med etageboliger i 2-4 etager og rækkehuse i 1-2 etager. Den overordnede vision er at skabe et boligområde med en bymæssig karakter, mens disponering og udformning samtidig er tilpasset det omkringliggende område.

Planlægningen skal desuden sikre mulighed for etablering af en støjafskærmning mod Løgtenvej, hensigtsmæssige færdsels- og parkeringsforhold herunder mulighed for etablering af en stiforbindelse til Eskerodvej.

Herudover skal planlægningen sikre etablering af fælles udendørs opholdsarealer og et fælleshus/orangeri til brug for områdets beboere.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS STØRRELSE OG AFGRÆNSNING

Denne lokalplan omfatter ejendommene Løgtenvej 25 og 27 i den sydlige del af Hornslet bestående af en fritliggende villa samt en erhvervsejendom primært anvendt til Hummel Gulvservice.

Lokalplanområdet er omgivet af boliger og afgrænses mod vest af Løgtenvej, mod syd af rækkehuse i 2 etager på Degnevænget, og mod nord og mod øst af villabebyggelse på Eskerodvej.

Området er knap 11.700 m² stort.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området ligger i byzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Størstedelen af området anvendes i dag som erhvervsområde. Området anvendes primært til Hummel Gulvservice, mens mindre dele anvendes af andre virksomheder herunder genbrugsbutik og kafferisteri.

Løgtenvej 25 anvendes til bolig i form af et fritliggende enfamiliehus.

Området er i Kommuneplan 2024-2036 udlagt med en anvendelse til boligområde

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet har eksisterende vejadgang fra Løgtenvej.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

På ejendommen Løgtenvej 25 findes et fritliggende enfamiliehus med tilhørende have. Villaen fremstår i én etage med saddeltag og er opført i 1960.

På ejendommen Løgtenvej 27 findes tilbagetrukket fra vejen ca. 5.000 m² erhvervsbebyggelse. Bebyggelsen fremstår i én etage med røde mursten og lav taghældning, hvoraf den ældste del er opført i 1964.

Erhvervsejendommen fremstår stort set fuldt belagt med fliser/asfalt kun med sparsom beplantning længst mod sydvest.

LANDSKAB OG NATUR

Fra Løgtenvej falder terrænet en smule ind mod den centrale del af lokalplanområdet, som er relativt fladt beliggende omkring kote 35-36. I den sydligste del af området stiger terrænet i form af en ca. 2-2,5 m høj skråning langs skel mod rækkehusene på Degnevænget, som er beliggende omkring kote 37-38.

Lokalplanområdet er et fuldt udbygget byområde, hvorfor der ikke findes naturinteresser inden for området.

BEVARINGSVÆRDIER

Der findes ingen bevaringsværdig bebyggelse eller beplantning inden for området. Eksisterende bebyggelse må nedrives.

ØVRIGE FORHOLD

Aflysning af gældende lokalplan

Hele området er omfattet af lokalplan nr. 12 for Præstegårdsarealet fra 1985. Lokalplanen aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i en gåafstand af ca. 1,3 km fra Hornslet Station, hvor der er stoppested for letbanens rute imellem Aarhus og Grenaa.

Herudover er der busforbindelser med standsning på Løgtenvej.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hornslet skoledistrikt.



Figur 3. Fotos fra området: Øverst villa Løgtenvej 25 - nederst erhvervsbebyggelsen.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Lokalplanområdet er disponeret med vejadgang fra Løgtenvej med en blandet boligbebyggelse bestående af:

- 3 punkthuse med etageboliger i maks. 4 etager langs skel mod syd
- 2 mindre etageboligbebyggelser i 2 etager parallelt med Løgtenvej
- Én etageboligbebyggelse i 2 etager centralt i området
- Én rækkehusbebyggelse med boliger i 2 plan centralt i området
- Én rækkehusbebyggelse med boliger i ét plan langs skel mod øst

Bebyggelsens placering og højde er tilpasset det omkringliggende områdes karakter og eksisterende bebyggelse. Formålet om en tæt bebyggelse, der kan understøtte byliv, opnås blandt andet ved at muliggøre byggeri i op til 4 etager i dele af området.

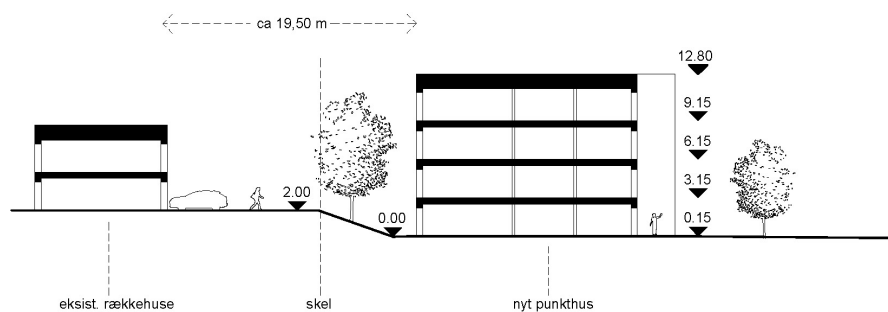
Langs Løgtenvej må der opføres etageboligbebyggelse i 2 etager. For at sikre en harmonisk indpasning i bymiljøet skal bebyggelsen placeres med facaden parallelt med vejen. Denne disponering understøtter den eksisterende bebyggelsesstruktur og bidrager til at bevare Løgtenvejs karakter som et sammenhængende gaderum.

Mod øst må bebyggelsen opføres i én etage, med henblik på at sikre en skala-mæssig tilpasning til villabebyggelsen langs Eskerodvej.



Figur 4: Illustrationsplan

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan realiseres.



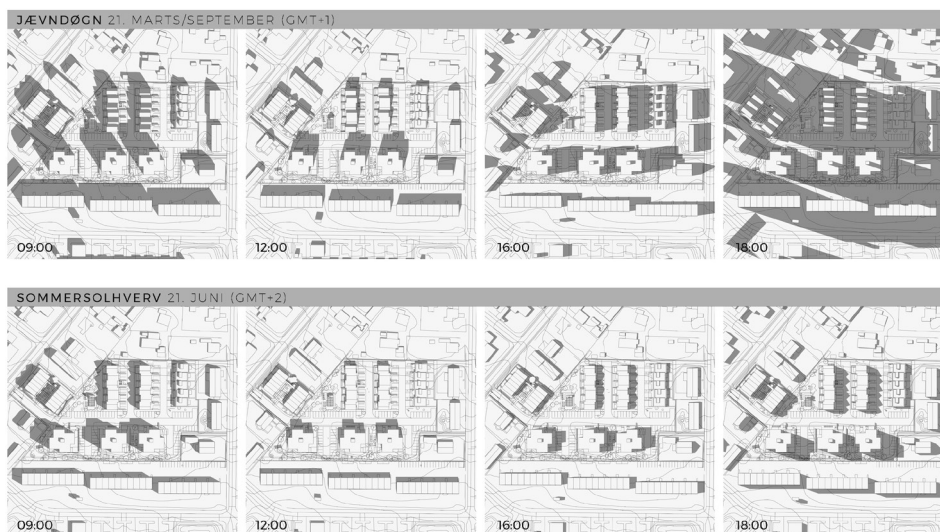
Figur 5: Principsnit til illustration af forhold mellem punkthus inden for byggefelt B4 og rækkehuse på Degnevænget 26.

Grundet terrænforskel minimeres højdeforskellen mellem bebyggelserne, mens der forventes begrænsede indbliksgener grundet afstanden på knap 20 m.

Centralt i området må boligbebyggelse ligeledes opføres i 2 etager. Her medvirker bebyggelsens disponering med gavle mod områdets afgrænsning mod nord til at minimere eventuelle indbliksgener til villabebyggelsen nord for området.

Langs skel mod syd, hvor der findes et terrænspring på ca. 2-2,5 meter op til rækkehusene på Degnevænget, må der opføres tre punkthuse i 4 etager. Placeringen af den højere bebyggelse er tilrettelagt, så skyggepåvirkning af naboer reduceres mest muligt idet bebyggelsen placeres lavt i forhold til nabobebyggelsen. Punkthuse er som bygningstypologi kendetegnet ved en åben, luftig og bymæssig karakter. I modsætning til randbebyggelse skærmer punkthuse ikke og har en begrænset skyggevirkning, hvilket bidrager til et mere åbent og lyst byrum.

Afstanden mellem de nye punkthuse og rækkehusene medvirker samtidig til at begrænse eventuelle indbliksgener, som vist i principsnittet, figur 5.



Figur 6: Skyggediagrammer til illustration af forventet skyggepåvirkning som følge af den muliggjorte boligbebyggelse på udvalgte tidspunkter og klokkeslæt. Diagrammerne viser at den muliggjorte bebyggelse i overvejende grad skygger for sig selv, mens der er begrænset påvirkning af det omkringliggende område. Flere skyggediagrammer i større udgave findes som bilag 4.

Bebyggelsen er disponeret omkring fælles adgangs- og parkeringsforhold, hvortil der muliggøres etablering af en stiforbindelse mod øst til Eskerodvej, som vist på kortbilag 2.

Omkring bebyggelsen findes fælles fri- og opholdsarealer, som skal indrettes med beplantning og opholdsmuligheder. Centralt i området er der mulighed for etablering af et fælleshus/orangeri til brug for områdets beboere.

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligområde til helårsboliger i form af etageboliger og rækkehuse.

Herudover må der opføres fællesfaciliteter såsom fælles parkering, fri- og opholdsarealer, fælleslokale samt fælleshus/orangeri.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Boligbebyggelsen muliggjort i lokalplanen kan opdeles i tre overordnede bygningstyper:

- Etageboliger i længer: 2 etager.
- Fritliggende punkthuse: 4 etager.
- Rækkehuse: 1 og 2 etager.

Lokalplanen fastlægger 6 byggefeltet til etageboliger og 2 storparceller til rækkehuse, som sikrer en hensigtsmæssig fordeling af områdets bebyggelse som opdelt i mindre enheder.

For hvert byggefelt/storparcel fastlægges bestemmelser om maks. etageantal og bygningshøjde samt et maks. etageareal.

I projektet vist på Illustrationsplanen på side 12, er der 83 boliger.

For at sikre at bebyggelsen fremstår levende og varieret, stiller lokalplanen krav om at bebyggelsen skal udformes med forskydninger i facaden.

Bebyggelsen skal gives et moderne arkitektonisk udtryk med enten træ eller tegl som det primære facademateriale eksempelvis som vist på referencefotos figur 8 og 9. Tegl skal fremstå enten som murværk, som skærmtegl, som teglspån eller med vandskuret/pudset overflade. Træ skal fremstå som let beklædning af træprofilbrædder eller lister. Mindre dele af facaden svarende til maks. 15% af den enkelte facade må udføres med andre materialer.



Figur 7: Referencefotos - eksempler på udformning af altangange med mulighed for ophold.



Figur 7: Referencefotos i relation til udformning af rækkehuse og etageboliger i længer – tegl i varme nuancer og træ, saddeltage og altangange

For at understrege bebyggelsens tre bygningstyper skal hver bygningstype udformes med samme facadematerialer, farver og facadeudtryk – men således at bygningstyperne adskiller sig fra hinanden eksempelvis som vist på figur 10.

Farvesætningen for facaderne skal grundlæggende være varme, gyldne toner – gule, røde og brune nuancer.

Etageboliger i længer i 2 etager inden for byggefelt b1, b2 og b3 på kortbilag 2 skal opføres med altangange med varierende bredde, således at der skabes mulighed for ophold - eksempelvis som vist på figur 6.

Punkthuse skal opføres så de fremstår med en tung base (stueetage) og en lettere overliggende del (1., 2. og 3. sal).

Forskel mellem base og øvre etager kan udføres i form af materialeskift, farveskift, og/eller forskel i detaljering (eks. i murværk).

Herudover skal der være variation i udførelse af vinduesåbninger, hvor basen skal have en mere lukket karakter med flere mindre vinduesåbninger og færre større vinduespartier end på de øvre etager.



Figur 9:
Referencefotos i relation til udformning af punkthuse - tegl i varme nuancer i kombination med træ.
Midterste foto eksempel på tung base med mindre vinduesåbninger og lettere overliggende del med større åbenhed.

Punkthuse og rækkehuse i én etage skal udføres med fladt tag. Flade tage på rækkehuse i ét plan skal udføres som tage med beplantning af hensyn til udsynet over tagfladerne fra eks. boliger i punkthusene. Herudover medvirker tage med beplantning til at tilbageholde regnvand og et bedre mikroklima.

Etageboligbebyggelse i 2 etager og rækkehuse i 2 etager skal udføres med tage med hældning i form af saddeltage eller tage med ensidig hældning. Saddeltage må udføres som symmetriske eller asymmetriske saddeltage.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere et fælleshus/orangeri til brug for områdets beboere. Fælleshus/orangeri må højst have et omfang på 37 m² og må placeres inden for området anvist til fri- og opholdsareal på kortbilag 2.

VEJE, STIER OG PARKERING

Området vil fortsat have adgang fra Løgtenvej som vist på kortbilag 2, hvorfor der skal etableres en stamvej med adgang til parkering og til to boligveje.

Stamvejen skal etableres med et sammenhængende fortov langs den sydlige side af vejen f.eks. som vist på illustrationsplanen på side 12. Fortovet skal anlægges med en minimumsbredde på 1,5 m.

Til etageboligerne skal parkering etableres dels som vinkelret parkering langs stamvejen og dels i parkeringslommer. Til rækkehusene skal parkering primært etableres inden for storparcellen i tilknytning til den enkelte bolig.

Veje og fælles parkering skal placeres inden for de anviste vej- og parkeringsarealer på kortbilag 2.

Vejarealer skal anlægges med jævn og kørefast belægning, mens parkeringsbåse må udføres med græsarmering.

På kortbilag 2 er anvist en stiadgang med henblik på anlæg af en stiforbindelse fra lokalplanområdet til Eskerodvej. Anlæg af stiforbindelsen forudsætter at der kan indgås aftale herom med den private ejer af matr.nr. 2am Hornslet by.



Figur 10: Fugleperspektiv - eksempel på udformning af boligområdet. De tre bygningstypers udtryk og farvevalg adskiller sig ud sig fra hinanden, men udgør stadig en sammenhængende helhed

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

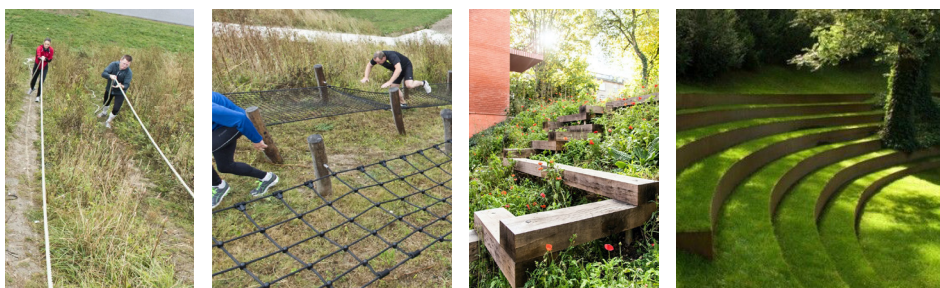
Opholdsarealer

Der udlægges areal til fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 2.

Inden for arealet skal der anlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 2.337 m² svarende til ca. 20% af området's samlede areal.

Arealet skal anlægges med stier og beplantning, så det er egnet til ophold for området's beboere. Beplantningens karakter skal være varieret, så der både er åbne arealer med klippede græsflader velegnede til eksempelvis leg og boldspil, mens andre områder har mere tæt beplantning med naturpræg. Områderne må desuden indrettes med eksempelvis legeredskaber og bord/bænkesæt og lign., der understøtter området's brug til ophold og leg. Ligeledes skal skrænten langs skel mod syd indrettes så den får en aktiv anvendelse.

Som supplement til de fælles opholdsarealer stiller lokalplanen krav om, at alle etageboliger skal have enten privat opholdsareal i form af enten have/terrasse på terræn eller altan. For boliger inden for byggefelt b1, b2 og b3 skal have/terrasse udgøre minimum 15 m² og for boliger inden for b4, b5 og b6 minimum 12 m². For alle etageboliger på 1., 2. og 3. sal skal altan gives en størrelse på minimum 5 m².



Figur 11: Eksempel på indretning af skrænt langs området's sydlige skel til aktivitet, leg og ophold

Beplantning

Lokalplanen stiller forskellige krav til områdets beplantning.

Langs stamvejen skal etableres 9 solitære træer som vist med principiel placering på kortbilag 2. Træerne skal være opstammede af hensyn til oversigt og medvirke til at give ankomsten en grøn og imødekommende karakter.

Omkring området ved fælleshus/orangeri mellem byggefelt b2 og b3 vist på kortbilag 2 skal der etableres beplantning af frugttræer og buske, der kan medvirke som rumskabende for områdets funktion som samlingssted.

Herudover stilles krav om at skrænten langs den sydlige skel mod rækkehusene på Degnevænget skal beplantes så hele strækningen får en grøn, beplantet karakter, der understøtter skræntens anvendelse som område for leg og ophold med terrassering, siddetrin og lignende. Lokalplanen stiller krav om etablering af minimum 6 træer og 15 buske på skrænten.

Områdets beplantning af træer og buske skal være af naturligt hjemmehørende arter – eks. slåen, hyld, røn og hassel samt bærbuske, æble- og pæretræer.

Der må i området ikke udplantes planter, som af de danske myndigheder er registreret som uønskede i den danske natur eller som er registreret som invasive.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Tag- og overfladevand

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en vandhåndteringsplan, der beskriver hvordan områdets overfladevand ved både hverdagsregn og ekstremregn hensigtsmæssigt håndteres, så bebyggelse og andre værdier beskyttes mod oversvømmelse.

Området udføres separatkloakeret med afledning til offentligt regn- og spildevandssystem. Regnvand som afledes til regnvandssystemet skal forsinkes til 38 l/s.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at anlæg til håndtering af hverdagsregn skal etableres som underjordisk anlæg eks. i form af et rørbassin, indpakkede kasseter, etc. placeret under arealerne anvist til vej- og parkeringsareal på kortbilag 2.

Der kan på terræn desuden etableres regnbede, vandrender og lign., lige som sedumbepantning på tage og græsarmring på p-pladser kan medvirke til at tilbageholde regnvand.

Skybrudsvand

Til håndtering af regnmængder ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakkens kapacitet overskrides, skal det sikres at vandet ledes væk fra bygninger og hen hvor det ikke gør skade eks. til vej- og parkeringsarealer. Eksisterende skybrudsvolumener genskabes under de fremtidige forhold og det beskrives, hvordan regnbede, vandrender, vej- og parkeringsarealer kan bruges ved skybrudshændelser.

ZONEFORHOLD

Lokalplanens område er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen stiller krav om, at der ved udstykning af den enkelte tæt-lave bolig skal etableres en grundejerforening, der skal varetage driften af den del af områdets fællesfaciliteter, der betjener den tæt-lave boligbebyggelse.

UDBYGNINGSAFTALE

Den private grundejer har foreslået en udbygningsaftale jævnfør Planloven §21b stk. 2 nr.1, hvorefter grundejer forpligter sig til at anlægge en sti fra projektområdet til Eskerodvej. Dette vil skabe en bedre infrastruktur for de bløde trafikanter, herunder adgang til stisystemer og daginstitutioner. På baggrund af udbygningsaftalen er der i lokalplanen fastlagt en stiadgang fra matrikel 2am, ligesom de interne stier i området er tilrettelagt så de giver adgang til den planlagte sti.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LOKALPLANENS FORHOLD TIL SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2024 udlagt til boligområde i rammeområde 2.1.B51. mulighed for at området anvendes til boligområde i form af tæt-lave boliger i op til 2 etager og etageboliger i op til 4 etager samt en bebyggelsesprocent på maks. 60 for området under ét.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

Hovedstruktur

I Syddjurs Kommuneplan 2024-2036 er Hornslet udpeget som en del af vækstområdet 'Letbanebåndet'.

For de 5 byer i Syddjurs Kommune beliggende på letbanestrækningen mellem Aarhus og Grenaa gælder, at de har særlige forudsætninger for at fungere som motorer for bosætning, service og handel, som også gavner landområderne og landsbyerne.

Retningslinjer

Følgende retningslinjer omhandler letbanebåndet:

- Byerne i letbanebåndet skal bevares som selvstændige byer, hvor der er fokus på byfortætning og omdannelse af tidligere erhvervsområder.
- Der skal så vidt muligt sikres et varieret udbud af boligtyper med fokus på byernes egen identitet og styrker.
- Der skal sikres et varieret udbud af boligtyper, der indpasses i byernes identitet og tilgodeser adgang til bynære, grønne arealer og forbindelse til større rekreative områder.

Lokalplanen understøtter disse retningslinjer.

BYSKITSE FOR HORNSLET

Hornslet oplever især en vækst og efterspørgsel på boligudvikling.

Syddjurs Kommune har sammen med byens borgere derfor udarbejdet en byskitse for Hornslet som overordnet princip for byens fysiske udvikling.

Byskitzen illustrerer den forventede udviklingsretning med byrelaterede anvendelser som erhverv, boliger, offentlige funktioner, kultur og fritid. Desuden tegner byskitsen de vigtigste grønne og blå strukturer, blågrønne forbindelser, ønskede sti- og vejforbindelser samt fortætningsmuligheder.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Hornslets eksisterende byområde, hvorfor forholdene om eks. byudviklingsretning, grønne strukturer mv. illustreret i byskitsen ikke har betydning for lokalplanen.



Figur 12: Byskitse for Hornslet – lokalplanområdet er markeret med en rød cirkel.

EKSISTERENDE LOKALPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan: nr. 12 for Præstegårdsarealet fra 1985. Lokalplanen aflyses ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 12, Boligområde (Præstegårdsarealet mv. i Hornslet, vedtaget den 2. februar 1985.

Lokalplan nr. 12 aflyses ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse for den del, der vedrører lokalplanområdet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

Arkæologiske interesser

For Syddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af Museum Østjylland.

Museum Østjylland oplyser, at man pga. grundens nuværende bebyggelse ikke ønsker at udføre en arkæologisk forundersøgelse forud for nyt byggeri – men dog gerne vil informeres omkring jordarbejdes start, så der er mulighed for at besigtige afrømningen.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet dukker hidtil uregistrerede fortidsminder op af jorden i form af f.eks. potteskår, samlinger af sten, pletter af trækul eller redskaber af flint skal arkæologerne på Museum Østjylland straks kontaktes på telefon 8712 2600, da fortidsmindet er beskyttet af museumslovens § 27 stk.

NATURBESKYTTELSE.

International naturbeskyttelse

Der må ikke vedtages planer, som 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-områder

Habitatbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatdirektiv, fastsætter krav til myndighedernes sagsbehandling ved planlægning og administration efter væsentlige dele af Miljøministeriets lovgivning, når planlægning eller administration berører internationale naturbeskyttelsesområder eller beskyttelse af visse arter. Dette sker hovedsageligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Projektområdet ligger ikke inden for et Natura 2000-område.

Det nærmeste Natura-2000 område er nr. 230 Kaløskovene og Kaløvig, der består af habitatområde H230 "Kaløskovene og Kaløvig". Natura-2000 området ligger ca. 8,3 km sydøst for projektområdet.

Nærmeste Fuglebeskyttelsesområde F15 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, sydlige del ligger ca. 24 km nord for projektområdet, ligesom nærmeste Ramsar-område RAMSAR 11 "Dele af Randers og Mariager fjorde med tilgrænsende havområde". Det er en del Natura 2000-område N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, der også består af habitatområde H14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Projektområdet ligger i oplandet til Alling Å der via overfladevand har hydrologiske forbindelse med Grund Fjord og Randers Fjord og dermed Natura 2000-området N14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord.

Det vurderes at projektet udelukkende er af lokal påvirkning. Med baggrund i karakteren af projektet og afstand til de nærmeste Natura 2000-områder kan en påvirkning af arter og naturtyper på Natura 2000-områdernes udpegningsgrundlag udelukkes.

Særligt beskyttede arter

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Idet lokalplanområdet er et fuldt udbygget byområde og der i området er meget sparsom beplantning vurderes der i området ikke at være habitater egnet som yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Bygningerne i området er i forbindelse med planlægningen blevet undersøgt for at afklare om der er flagermus i bygningerne. Der er ved besigtigelser ikke fundet tegn på flagermus i bebyggelsen.

Nedrivning af bygninger bør finde sted uden for flagermusenes yngleperiode og ikke mens de er i dvale (i praksis i maj, samt september/oktober).

Hvis man uforsætligt får forstyrret en flagermus i dvale, eller konstateres der mod forventning flagermus under træfældning eller nedrivning af bygninger skal arbejdet indstilles, og Naturstyrelsen kontaktes, da de er myndighed på Artsfredningsbekendtgørelsen.

National naturbeskyttelse

Der er ingen §3-beskyttede naturtyper eller beskyttelseslinjer indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet. Grundet afstanden og karakteren af det planlagte vurderes der ikke at være risiko for påvirkning af de nærmeste §3 beskyttede områder, som ligger mere end 340m væk.

KLIMA

I Syddjurs Kommuneplan beskrives en overordnet strategi for byudviklingen med udpegningen af et vækstområde langs letbanen. Denne strategi skal medvirke til, at byudviklingen sker på en bæredygtig måde i tilknytning til de eksisterende trafikkorridorer og hovedinfrastrukturen i form af letbane, hovedveje og busser, men også med let adgang til naturen, offentlig service, kultur- og handel. Lokalplanen følger op på disse intentioner, både i forhold til områdets placering inden for letbanebåndet, men også i forhold til at om-danne et udtjent erhvervsområde til boligområde med en vis grad af fortætning og blandede boligtyper.

KLIMATILPASNING

Der er, blandt andet for at sikre planens klimatilpasning, udarbejdet en strategi for håndtering af overfladevand i forbindelse med lokalplanlægningen. Vandhåndteringsstrategien er udmøntet i lokalplanen ved bestemmelse om underjordiske anlæg til håndtering af hverdagsregn samt beskrivelse af, hvordan regnbede, vandrender, vej- og parkeringsarealer kan bruges ved skybrudshændelser. I tillæg genskabes eksisterende skybrudsvolumener i fremtidige forhold.

FORSYNINGSFORHOLD

Varmeplan

Området er omfattet af varmeplanen for Hornslet.

Der kan efter planloven ikke kræves, at der skal være tilslutningspligt til Hornslet Fjernvarmeværk. Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet kan tilsluttes fjernvarmeværket efter selskabets retningslinjer.

Individuelle varmepumper kan bidrage med støj til omgivelserne. Bygherrer/ejer bør ved etablering samt ved udskiftning af pumperne være opmærksomme på, at de kan bidrage med væsentlig støj, dvs. støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, til omgivelserne

Vandforsyning

Området ligger inden for Hornslet vandværk a.m.b.a.'s forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

Spildevand

Området er omfattet af gældende Spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune, hvori det er fastlagt, at området skal separatkloakeres. Regn- og spildevand afledes til offentligt kloaksystem, som ejes af Aquadjurs A/S.

Elektricitet

N1 A/S har leveringspligt inden for lokalplanens område. Elektriciteten købes på det fri el-marked.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

STØJ

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj fra veje. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

For veje er der fastlagt vejledende grænseværdier i Vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

Anvendelse	Vejledende støjgrænse
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Løgtenvej i et omfang, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i boligområder. Det er således en forudsætning for områdets realisering som boligområde, at der etableres støjafskærmning, der sikrer en overholdelse af grænseværdierne. De støjbelastede boliger ligger på et areal, der allerede i dag anvendes til boligformål, og derfor er der taget udgangspunkt i de vejledende støjgrænser for nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder jævnfør vejledningen.

Der er i forbindelse med lokalplanprocessen udarbejdet en støjrapport, der sandsynliggør, at området kan støjskærmes i tilstrækkeligt omfang ved en kombination af etablering af en afskærmning langs Løgtenvej i form af en støjskærm med en højde på 1,8 m, samt støjisolerede facader og vinduer på bebyggelsen tættest på Løgtenvej.

Lokalplanområdet fastlægger areal til etablering af støjafskærmning som vist på kortbilag 2 og indeholder krav om dokumentation for overholdelse af støjkrav forud for ibrugtagning.

Herudover skal bebyggelsen inden for byggefelt 1 udformes med støjafskærmning i facaden mod Løgtenvej. Ligeledes vil der på nogle altaner være behov for støjafskærmning i form af forhøjede glasværn.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet er områdeklassificeret hvilket betyder, at der ved bortskaffelse af jord er anmelde- og analysepligt.

Jf. § 72 b i lov om forurennet jord skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet eller at der er etableret en varig fast belægning.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside: Regulativ for Jordstyring.

VANDOMRÅDEPLAN

Lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige vandområdeplan.

GRUNDVAND

Området ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Lokalplanens anvendelse til boligområde vurderes ikke at påvirke grund- og drikkevandsinteresserne i væsentligt omfang.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter, der aflyses medfør lokalplanen fremgår af bestemmelserne i § 14.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

EKSPPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen.
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i [Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven](#) og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at muliggøre etablering af et blandet boligområde med etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse
- 1.2 at muliggøre opførelse af forskellige boligtyper fordelt på 6 byggefelter og 2 storparceller med varierede byggemuligheder.
- 1.3 at fastlægge højder, omfang og placering af ny bebyggelse, så ny bebyggelse tilpasses det omkringliggende byområde med variation i bygningstyper og etageantal
- 1.4 at sikre velfungerende vej- og parkeringsarealer
- 1.5 at sikre gode mulighed for udendørs ophold på fællesarealer
- 1.6 at sikre areal til støjafskærmning langs Løgtenvej
- 1.7 at fastlægge principper for regnvandshåndtering

Ad §1 og §3

Der kan i henhold til planloven ikke dispenseres fra lokalplanens principper. Lokalplanens formål og anvendelse betragtes som planens principper, og der kan ikke dispenseres fra disse bestemmelser.

Ændringer af disse forhold vil derfor kræve udarbejdelse af en ny lokalplan.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: matr.nr. 2ac og 2ad Hornslet by samt alle parceller, der efter den **XX.XX.2025** udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse.
- 3.2 Der må inden for byggefelt b1-6 vist på kortbilag 2 kun opføres etageboliger.
Dog må der inden for byggefelt b4 opføres fælleslokale i stueetagen.
- 3.3 Der må inden for storparcel sl og sll vist på kortbilag 2 kun opføres tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse.
- 3.4 Der udlægges fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 2.

Der må inden for arealet kun opføres begrænset bebyggelse herunder fælleshus/orangeri. Der må opstilles drivhus, overdækninger, legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.

3.5 Der må i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom; virksomheden ikke har ansatte;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomhedens arealer kun udgør en mindre del af den samlede bebyggelse;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere – f.eks. i form af støj eller mange transporter;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.6 Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller.

§4 UDSTYKNING

4.1 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse må ikke udstykkes mindre end:

- 130 m² for tæt-lav bebyggelse inden for storparcel I
- 185 m² for tæt-lav bebyggelse inden for storparcel II

Der må kun etableres én bolig pr. ejendom.

NOTE til 4.1

Storparcel I har et samlet areal på 870 m², hvorfor en gennemsnitlig grundstørrelse for storparcel I vil være 145 m². Storparcel II har et samlet areal på 1010 m², hvorfor en gennemsnitlig grundstørrelse for storparcel II vil være 185 m².

Lokalplanen tillader mindre grundstørrelser, da fællesarealer for det samlede område prioriteres fremfor private haver. Kommuneplanen stiller krav om etablering af fælles udendørs opholdsarealer svarende til min. 10% af områdets areal ved tæt-lav boligbebyggelse og 15% af områdets areal ved etageboliger. I denne lokalplan er der i § 9 fastlagt krav om min. 2327 m² fælles opholdsareal, hvilket svarer til ca. 20% af områdets areal.

Brugsret samt forpligtigelse til fælles drift og vedligehold af fællesarealerne skal sikres ved tinglyst deklaration i forbindelse med udstykning.

4.2 Der må ikke ske en matrikulær udstykning af arealer, der på kortbilag 2 er markeret som fri- og opholdsareal dog må evt. tekniske anlæg udstykkes separat.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Løgtenvej som anvist på kortbilag 2.
- 5.2 Stamvej A-B-C og boligvejene a-b og c-d med tilhørende vendepladser skal etableres inden for areal anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

Veje skal udlægges med varierende bredde og anlægges med en kørebanebredde på min. 6 m og en rabat på 0,5 m.

Ved anlæg af vinkelret parkering langs vejene skal der sikres et manøvreareal på min. 7 m.

Stamvej A-B-C skal etableres med sammenhængende fortov/sti langs den sydlige side af vejen. Der skal desuden anlægges fortov for strækningen A-B langs den nordlige side af vejen. Fortov/sti skal anlægges med en bredde på min 1,5 m.

- 5.3 Kørebaner og manøvreareal skal anlægges med fast belægning af eks. asfalt, OB eller fliser.
- 5.4 Veje skal udformes, så de kan fungere som strømningsveje ved skybrud.
- 5.5 Der må etableres en stiadgang til området som anvist på kortbilag 2.

Stiforbindelse skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

NOTE til 5.5

Der vil fra den anviste stiadgang kunne etableres stiforbindelse til Eskerodvej over matr.nr. 2am Hornslet by efter aftale med grundejeren.

- 5.6 Der skal etableres det antal parkeringspladser, der er behov for i området og minimum i overensstemmelse med kravene:

Etageboliger 0,7 p-plads pr. bolig

Tæt-lave boliger 1,5 p-pladser pr. bolig

Der skal herudover sikres areal til et reserveudlæg svarende til minimum 19 parkeringspladser.

Parkering til etageboliger skal anlægges som fælles parkering inden for areal anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

For parkering til tæt-lave boliger skal der anlægges minimum 1 plads i tilknytning til den enkelte bolig inden for henholdsvis storparcel sl og sll vist på kortbilag 2, mens den resterende parkering skal anlægges inden for areal anvist til vej og parkering på kortbilag 2.

- 5.7 Parkeringsbåse må anlægges med græsarmering.

- 5.8 Der skal etableres overdækket cykelparkering i forbindelse med hver etageboligbebyggelse i princippet som vist på illustrationsplanen på side 12.

Cykelparkering til etageboliger skal etableres enten inden for areal anvist til vej og parkering eller inden for byggefelt b1-6 vist på kortbilag 2.

Cykelparkering til tæt-lave boliger skal etableres på egen grund/i tilknytning til den enkelte bolig inden for storparcel sl og sll vist på kortbilag 2.

- 5.9 Belysning af vej og parkering og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

Der må kun anvendes armaturer til belysning af vej og parkering som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

- 5.10 Oversigt fra sideveje til stamvejen skal overholde vejreglernes krav.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Områdets eksisterende bebyggelse må nedrives.

- 6.2 Der må inden for lokalplanområdet opføres maks. 5.798 m² brutto etageareal til etageboliger.

Boligbebyggelse til etageboliger må kun opføres inden for byggefelterne b1-6 vist på kortbilag 2 undtaget altangange og trappe elevator tårn jf. § 6.5.

Boligbebyggelse til etageboliger skal overholde maksimalt omfang, etageantal og bygningshøjde som anvist herunder:

Byggefelt	Maks. brutto etageareal pr. byggefelt	Maks. etageantal/ bygningshøjde
b1	920 m ²	2 etager/8,5 m
b2	920 m ²	2 etager/8,5 m
b3	800 m ²	2 etager/8,5 m
b4	1.400 m ²	4 etager/14 m
b5	1.400 m ²	4 etager/14 m
b6	1.400 m ²	4 etager/14 m

Note til 6.2

Bemærk at det ikke er muligt at realisere maksimalt etageareal pr. byggefelt for samtlige byggefelter under overholdelse af den samlede ramme på maks. 5.798 m² brutto etageareal.

Det samlede maksimale brutto etageareal til etageboliger samt tæt-lave boliger jf. § 6.3 og fælleshus/orangeri jf. § 6.4 svarer til en bebyggelsesprocent på 60% beregnet af lokalplanområdets samlede areal.

- 6.3 Der må inden for lokalplanområdet opføres maks. 1.159 m² brutto etageareal til tæt-lave boliger.

Boligbebyggelse til tæt-lave boliger må kun opføres inden for storparcel I og II vist på kortbilag 2 med fordeling af maksimalt omfang som anvist herunder:

Storparcel	Maks. brutto etageareal pr. byggefelt	Maks. etageantal/ bygningshøjde
sl	750 m ²	2 etager/8,5 m
sII	440 m ²	1 etage/4,0 m

Note til 6.3

Bemærk at det ikke er muligt at realisere maksimalt etageareal pr. byggefelt for samtlige byggefelter under overholdelse af den samlede ramme på maks. 1.159 m² brutto etageareal.

Det samlede maksimale brutto etageareal til tæt-lave boliger og etageboliger jf. § 6.2 og fælleshus/orangeri jf. § 6.4 svarer til en bebyggelsesprocent på 60% beregnet af lokalplanområdets samlede areal.

- 6.4 Der skal som anvist på kortbilag 2 inden for område vist til fri- og opholdsareal vist opføres ét fælleshus/orangeri med et etageareal på op til 37 m² i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Fælleshus/orangeri må opføres i én etage med en bygningshøjde på maks. 5 m.

Note til 6.3

Fælleshus/orangeri må gives et større areal såfremt byggemulighederne til boliger jf. § 6.2 og 6.3 ikke udnyttes fuldt ud.

- 6.5 Etageboliger inden for byggefelt b1, b2 og b3 må udføres med altangange og udvendigt trappe/elevator tårn. Altangange og elevator trappetårne må opføres uden for byggefelter som vist med principiel placering på kortbilag 2.
- 6.6 Der skal etableres altaner til hver enkelt etagebolig på 1. 2. og 3. sal. For byggefelt b1, b2 og b3 må altaner udkrage op til 1,5 m ud over byggefeltets afgrænsning.
- Såfremt altaner er støjpåvirket i et omfang der overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier jf. § 11.2 skal altanerne udføres med støjafskærmning i form af forhøjede glasværn.
- 6.7 Etageboliger inden for byggefelt b4, b5 og b6 skal opføres med interne trappeopgange og elevator.
- 6.8 Elevator, skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde end angivet i § 6.2 og 6.3, dog maks. 1,2 m over tagfladen.
- 6.9 Dele af byggefelter og/eller storparceller, der ikke anvendes til bebyggelse og/eller udstykning, skal indrettes som tilstødende anvendelse vist på kortbilag 2 eller som fri- og opholdsareal.

- 6.10 Bebyggelse skal opføres med en afstand på min 2,5 m til lokalplanens afgrænsning.
- Sekundær bebyggelse såsom udhuse, drivhuse og lignende må opføres i skel.
- 6.11 Bebyggelse inden for byggefelt b1, b2 og b3 samt storparcel sl skal udføres med saddeltag med en hældning på mellem 20 og 45 grader.
- Saddeltag må udføres som asymmetrisk eller symmetrisk.
- 6.12 Bebyggelse inden for byggefelt b4, b5 og b6 samt storparcel sll skal udføres med fladt tag.
- 6.13 Der må inden for lokalplanområdet ikke etableres tagterrasser.
- 6.14 Private depotrum/opbevaring til etageboliger inden for byggefelt b1-b6 skal integreres i boligerne. Depotrum må alternativt placeres i kælder.
- 6.15 Private skure til rækkehuse skal opføres i tilknytning til den enkelte bolig i princippet som vist på illustrationsplan s. 12
- 6.16 Der må udover de nævnte skure til rækkehuse i § 6.15 opføres 2 skure til brug for drift og vedligehold af fællesarealer. Det enkelte skur må gives en størrelse på maks. 10 m².

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå med ensartet valg af materialer, farver og udtryk for de 3 bygningstyper henholdsvis:
- Byggefelt b1, b2 og b3: etageboliger i længer med altangange
 - Byggefelt b4, b5 og b6: etageboliger i punkthuse
 - Storparcel sl og sll: rækkehuse
- Valg af facadematerialer, -farver og -udtryk for bygningstyperne skal sikre, at de adskiller sig fra hinanden, samtidig med at der opretholdes en visuel sammenhæng på tværs af bebyggelsen, eksempelvis som vist i illustration, figur 10.
- 7.2 Bebyggelsens facader skal primært fremstå i tegl og/eller træbeklædning samt glas.
- Tegl skal fremstå som muret byggeri med blank mur, skærmtegl, som teglspån eller med pudset/vandskuret overflade i varme/gylde toner – gule, røde eller brune nuancer.
- Træ skal fremstå som let beklædning i form af træprofilbrædder eller lister. Træfacader må ikke fremstå som bjælkehus med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt "laftebygget".

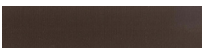
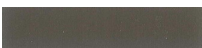
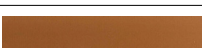
Trappe/elevatortårn jf. § 6.5, samt mindre bygningsdele svarende til maks. 15 % af den enkelte facade må desuden udføres i andre materialer, såsom stål, aluminium, skifer, beton eller lignende.

- 7.3 Facader på punkthuse inden for byggefelt b4, b5 og b6 på kortbilag 2 skal udføres, så der visuelt er en opdeling i base (stueetage) og øvre etager (1., 2. og 3. sal).

Forskel mellem base og øvre etager skal fremstå ved enten materialskift, farveskift, og eller forskel i detaljering (eks. i murværk).

Derudover skal der være variation i vinduesåbningernes udformning, hvor basen skal have en mere lukket karakter med eks. vinduesåbninger med brystning og færre gulv-til-loft vinduer end på de øvre etager.

- 7.4 Bebyggelsens facader skal fremstå i de pågældende materialers naturlige farver. Dog kan de fremstå med malede overflader, hvis der anvendes sort, grå og/eller jordfarver jf. nedenstående farvepalet.

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 - Natural Color System er et internationalt standardiseret farvesystem.

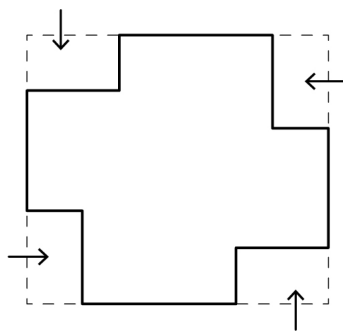
*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

- 7.5 De lange facader på etageboligbebyggelse inden for byggefelt b1, b2 og b3 skal opføres med min. 2 forskydninger/facadespring eks. som vist på illustration figur 5 Fugleperspektiv.

Facadeforskydning skal udgøre min. 0,5 m.

Altangange skal udformes i varierende bredde på mellem 1,3-2,3 m, så der skabes nicher til ophold eks. som vist på figur 7.

- 7.6 For etageboligbebyggelse inden for byggefelterne b4, b5 og b6 skal bebyggelsen udføres med rektangulære tilbagetrækninger fra bebyggelsens hjørner eksempelvis som vist på illustrationsplan på side 12 samt nedenstående diagram. De rektangulære tilbagetrækninger skal udgøre min. 1,5 m.



- 7.7 Tæt-lav boligbebyggelse inden for storparcel sl og sll skal opføres med facadespring for minimum hver 2. bolig – f.eks. som vist på illustrationsplan s. 12.

Facadeforskydning skal udgøre minimum 0,5 m.

- 7.8 Sekundære bygninger såsom skure, overdækninger og lignende skal opføres med ensartet materiale- og farvevalg for den samlede bebyggelse.

- 7.9 Tage skal udføres med tagsten med udformning som klassisk vingetegl i tegl eller beton eller tagbelægning med tagpap, skifer eller fiberbeton (fx eternit) i sort, grå eller rød farve.

Alternativt må tage udføres med solceller, der er integreret i tagmaterialet – eks. tagsten, plader eller ståltage.

Flade tage på tæt-lav boligbebyggelse jf. § 6.12 skal udføres som tag dækket med vegetation af f.eks. sedum.

Note til 7.9

Tagmaterialer med integrerede solceller skal udføres, så det dækker hele den enkelte tagflade. Se i øvrigt § 10.8 om solenergianlæg på tage.

- 7.10 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30 bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

- 7.11 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området ud over § 3.5.
- 7.12 Der må kun opsættes én antenne/parabolantenne pr. bolig. Parabol-antennener placeret på bygninger må rage op over bygningens tagryg. Parabolantennener, må højst have en diameter på 90 cm.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

- 8.1 Inden for området udlagt til fri- og opholdsarealer på kortbilag 2 skal der sikres fælles opholdsarealer svarende til et samlet areal på minimum 2327 m².

Fælles opholdsarealer skal overholde støjkrav og skal indrettes med beplantning, stier, siddeelementer og lign., så de er velegnede til ophold og leg.

Der skal inden for fælles opholdsarealer etableres fælleshus/orangeri jf. § 6.4. Herudover må der opføres drivhuse, mindre overdækninger, legeredskaber og lign., der medvirker til at understøtte områdets rekreative karakter og brug.

Note:

De udlagte fri- og opholdsarealer på kortbilag 2 udgør ca. 23% af områdets samlede areal. Krav til fælles opholdsarealer udgør ca. 20% af områdets samlede areal, hvilket er en forøgelse ift. kommuneplanens krav om fælles udendørs opholdsarealer på min. 10% af områdets areal ved tæt-lav boligbebyggelse og 15% af områdets areal ved etageboliger. Dette øgede krav til opholdsareal er begrundet i mindre grundstørrelse til tæt-lave boliger jf. § 4.1

- 8.2 Alle etageboliger i stueetage inden for byggefelt b2-6 skal have et privat opholdsareal i form af en have/terrasse.

Privat have/terrasse til den enkelte bolig i stueplan skal for byggefelt b1, b2 og b3 udgøre minimum 15 m² og for b4, b5 og b6 minimum 12 m².

Private haver skal anlægges inden for byggefeltene b2-6. For byggefelt b1, b2 og b3 må private haver anlægges udover byggefeltets afgrænsning som vist på kortbilag 2.

Arealet anvist til private haver må alternativt anvendes til fælles fri- og opholdsareal jf. § 8.1

- 8.3 Alle etageboliger på 1. 2 og 3. sal skal have et privat opholdsareal i form af en altan.

Privat altan skal have et areal på min. 5 m².

Se også § 6.6.

Beplantning

- 8.4 Fri- og opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 2, skal beplantes med græs eller blomstergræs samt hjemmehørende arter som fx:
- buske som rød kornel, kvalkved, slåen, vrietorn, fjeldribs, solbær, vild hindbær, hvidtjorn, hyld, hunderose, kirsebær-kornel og blåskæg
 - træer som mirabel, vildæble, bævreasp, seljerøn, alm. røn, hvidtjorn birk, bøg, eg, el, spidsløn, lind, hassel, pinus sylvestris/skovfyr, lærk, røn og hestekastanie, ene samt frugttræer som hyld, æble, pære, kirsebær og morel
 - stauder som alm. røllike, knoldet mjødurt, blåhat, hvid okseøje og blæresmælde, anemone, ærenpris, storkenæb, kobjælde, skovjorbær, rød stenurt, engblomme, klokkeblomst, mangeløv, guldjordbær, citrontimian, primula/storblomstret kodriver, geranium/storkenæb, echinacea/purpursolhat og høstanemone.
- Mindre dele af området må anlægges med belægning eks. stier. Gangstier er vist med principiel placering på kortbilag 2.
- 8.5 Der må inden for Lokalplanens område ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:
- Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke- ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus con-torta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).
- 8.6 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering og lignende skal anlægges med beplantning og vedligeholdes som fri- og opholdsareal.
- 8.7 Der skal etableres beplantning langs stamvejen i form af 9 solitære træer som vist med principiel placering på kortbilag 2.
- Træer skal være af samme art og af hensyn til oversigt være opstammede. Træer skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 16-18 cm i 1 m højde.
- 8.8 Der skal i området ved fælleshus/orangeri etableres beplantning i form af minimum 6 frugttræer som vist med principiel placering på kortbilag 2.

Frugttræer skal placeres så de har en rumskabende virkning for områdets indretning som fælles opholdsareal og samlingssted.

- 8.9 Der skal inden for området markeret som skrænt på kortbilag 2 etableres beplantning af forskellige buske og træer, så hele strækningen får en grøn, beplantet karakter, der understøtter skræntens anvendelse som område for leg og ophold.

Der skal på strækningen etableres minimum 6 opstammede træer samt 15 buske. Træer skal ved plantning skal have en stammeomkreds på minimum 16-18 cm i 1 m højde.

- 8.10 Der skal etableres afskærmende beplantning langs områdets afgrænsning mod naboer som vist på kortbilag 2.

Hegn

- 8.11 Hegning mod veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer skal ske som levende hegn.

Levende hegn skal mod veje, stier og fællesarealer placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder siden af hegnet med maks. samme højde, som det levende hegn, når det er udvokset.

- 8.12 Støjskærm langs Løgtenvej jf. § 10.9 skal begrønnes med stedsegrønne klatreplanter – eks. vedbend.

Oplag

- 8.13 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer og lignende.

- 8.14 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler over 3.500 kg.

§ 9 TERRÆNREGULERING

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

- 9.2 Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 0,5 m.

- 9.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

Dette gælder dog ikke areal markeret som skrænt på kortbilag 2, hvor der må foretages terrænregulering med henblik på anvendelse til leg og ophold – eks. terrassering, siddetrin og lign.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 10.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 10.3 Anlæg til forsinkelse og opstuvning af regnvand skal etableres som et underjordisk anlæg.
- Der må på terræn etableres regnbede, vandreder og lign., som har en rekreativ udformning.
- 10.4 Der skal inden for området etableres to stationer til fælles affaldshåndtering – eks. som vist på kortbilag 2.
- Standplads, adgangs- og tilkørselsveje skal overholde Syddjurs Kommunes Regulativ for Husholdningsaffald.
- 10.5 Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, må have en højde af maks. 2,5 m over terræn og optage et areal på maks. 12 m². Anlægget skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Dog kan antenner have større højde.
- 10.6 Der må i lokalplanens område ikke opsættes husstands- og/eller mikrovindmøller.
- 10.7 Solenergianlæg må ikke opstilles på terræn.
- 10.8 Der må opsættes solenergianlæg på tage jf. § 7.7 samt på tage af bebyggelse inden for byggefelt b1-6 efter følgende retningslinjer:
- De skal lægges på tagfladen og være parallelt med denne. De må være hævet maks. 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/solpanel-fladen.
- 10.9 Støjafskærmning langs Løgtenvej skal placeres inden for arealet vist på kortbilag 2. Støjskærm skal begrønnes jf. § 8.12.

§11 STØJ

- 11.1 Bebyggelse og opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj fra vejtrafik.
- 11.2 Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier beregnet som L_{den} :

Udendørs opholdsarealer:

58 dB

Indendørs opholdsrum med åbne vinduer (0,35 m²): 46 dB

Indendørs opholdsrum med lukkede vinduer: 33 dB

For facader inden for byggefelt I med en støjbelastning fra trafik på over L_{den} 58 dB gælder, at facader skal designes, så ovennævnte støjgrænser kan overholdes.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 - de i § 5 nævnte veje og parkeringsarealer, der forsyner bebyggelsen, er etableret;
- 12.2 - de i § 8 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;
- 12.3 - de i § 10 nævnte anlæg til regnvandshåndtering er etableret;
- 12.4 - de i § 10 nævnte anlæg til husholdningsaffald er etableret;
- 12.5 - den i § 10. nævnte støjafskærmning er etableret, og det er dokumenteret at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj jf. § 11.2 overholdes;
- 12.6 - den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;
- 12.7 Ny bebyggelse inden for byggefelt b4 må ikke tages i brug før det i § 6.4 nævnte fælleshus/orangeri er opført.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af tæt-lave ejendomme inden for storparcel sl og sll.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 13.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, fri- og opholdsarealer, vandreder samt fælleshus/orangeri.
- 13.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og -stier.
- 13.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 13.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 14.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:
- 07.02.1964-726-63 Dok. om byggelinjer mm.

§ 15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 15.1 Lokalplan nr. 12, Boligområde (Præstegårdsarealet mv. i Hornslet) vedtaget den 2. februar 1985 aflyses for den del, der omfatter lokalplanområdet ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§ 16 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den 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 kommunepå planen, 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

- 16.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 16.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 16.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 16.4 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.
- 16.5 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 21.05.2025. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 28.05.2025 til den 30.06.2025

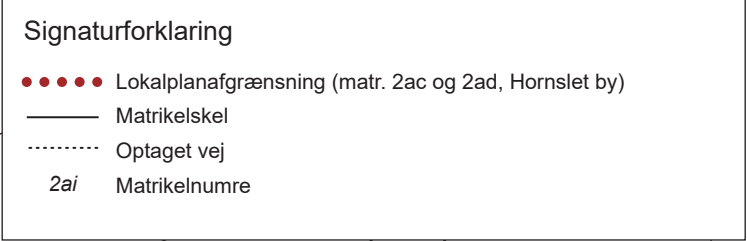
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 21.05.2025.



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør

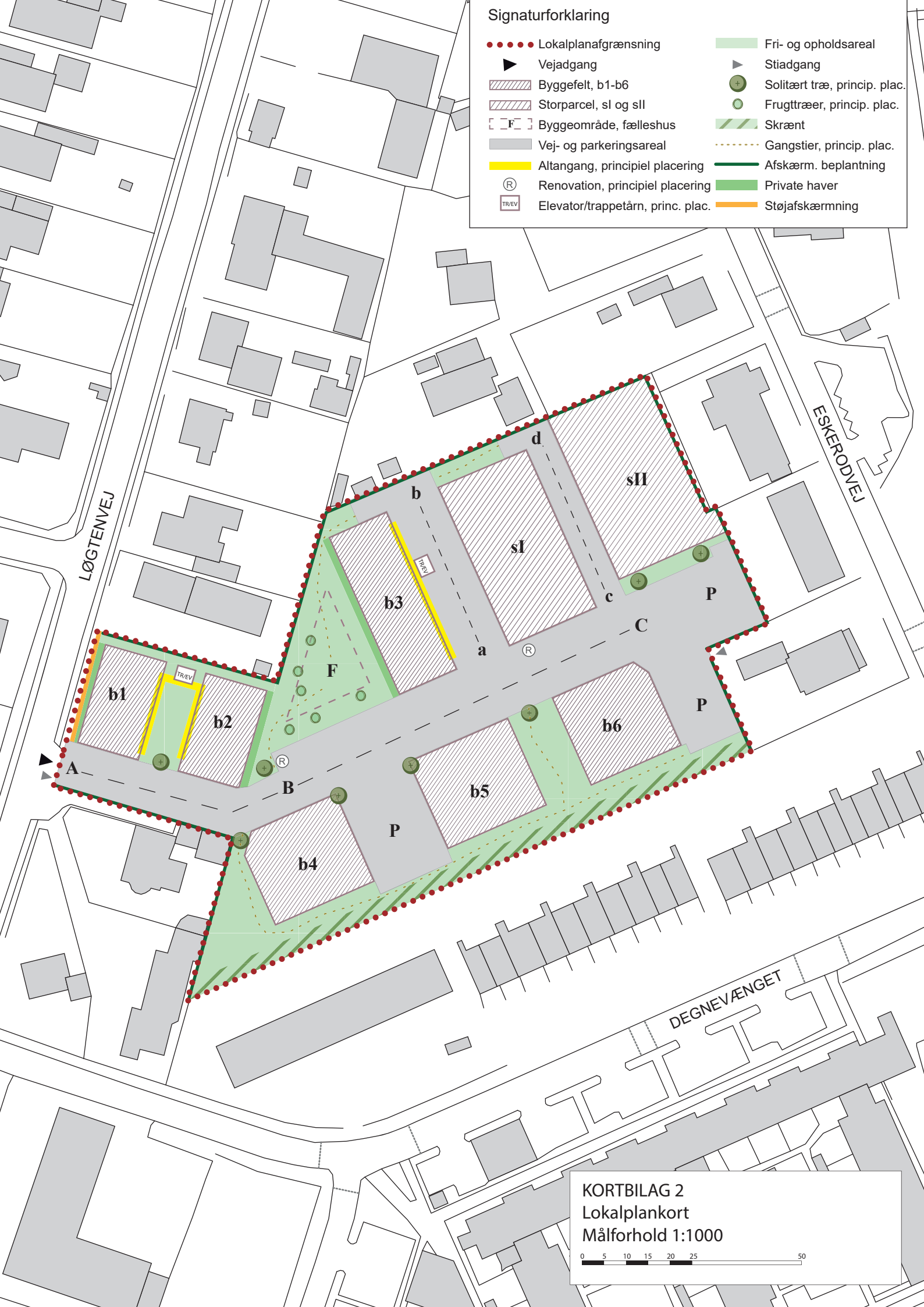


Matrikelkort med områdets afgrænsning
Målforhold 1:1000

2ar

Signaturforklaring

- | | |
|---|--------------------------------|
| ••••• Lokalplanafrænsning | Fri- og opholdsareal |
| ▶ Vejadgang | ▶ Stiadgang |
| ▨ Byggefelt, b1-b6 | ⊕ Solitært træ, princip. plac. |
| ▨ Storparcel, sl og sll | ○ Frugttræer, princip. plac. |
| ⌈ F ⌋ Byggeområde, fælleshus | ▨ Skrænt |
| ■ Vej- og parkeringsareal | ⋯ Gangstier, princip. plac. |
| ■ Altangang, principiel placering | — Afskærm. beplantning |
| Ⓡ Renovation, principiel placering | ■ Private haver |
| TR/EV Elevator/trappetårn, princ. plac. | — Støjafskærmning |



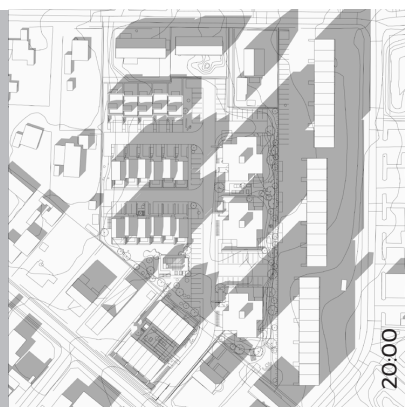
KORTBILAG 2
Lokalplankort
Målforhold 1:1000

0 5 10 15 20 25 50

JÆVNDØGN 21. MARTS/SEPTEMBER (GMT+1)



SOMMERSOLHVERV 21. JUNI (GMT+2)



VINTERSOLHVERV 21. DECEMBER (GMT+1)

