



Syddjurs
KOMMUNE



LOKALPLAN 444

Område til etageboliger ved Hovedgaden i Rønde.

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Rikke Stæhr Jensen

Planlægger
Anders Precht Jensen

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

**Lokalplanen er
udarbejdet af:**
Plan og Udvikling, Syd-
djurs Kommune

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemme-
side på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:
© Matrikelkort og
topografiske kort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægges byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygninger skal bruges til,
- hvor og hvordan der kan bygges nyt,
- hvilke bygninger, beplantning og lignende der skal bevares,
- hvordan nye veje, stier, friarealer og beplantning skal etableres.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren, brugere af området og byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Lokalplankortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. En illustrationsplan kan vise, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. En illustrationsplan er vejledende og ikke bindende.

Øvrige bilag, der fx viser virksomhedskategorier, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en 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 eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLANENS PROCES

Forudgående høring

Der er i forbindelse med planlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens §23 c. Der indkom i den sammenhæng 20 indsigelser, der primært omhandlede følgende: Det politiske mandat, ændring af kommuneplanrammen, bygningshøjder og trafikafvikling.

På baggrund af høringen er bebyggelsesplanen justeret, og der er foretaget justeringer i etageantallet og dermed højden på dele af byggeriet, der er reduceret fra 3 etager til 2 etager.

Forslag til lokalplan

Byrådet vedtog den 30. april 2025 lokalplan 444 samt medfølgende kommuneplantillæg som forslag. Planforslagene var i offentlig høring i perioden fra den 7.5. 2025 til den 2.7. 2025. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser. Lokalplanen har ligeledes været i høring blandt berørte myndigheder i samme periode.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 7.5 2025 på kommunens hjemmeside www.syddjurs.dk og i Adresseavisen Syddjurs.

Samtidig med offentliggørelsen blev planforslagene fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet.

Der blev afholdt et offentligt borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg d. 16. juni 2025. Mødet blev afholdt i Rønde Idrætscenter.

Administrationen modtog 9 indsigelser i høringsperioden.

Endelige behandling

Herefter tager Byrådet endeligt stilling til lokalplanen og vurderer, om der skal ske ændringer som følge af de indkomne bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, eller om forslaget skal vedtages endeligt uden ændringer.

Indsigelser modtaget i høringsperioden gav ikke anledning til ændringer i planforslagene

Når lokalplanen er vedtaget endeligt i Byrådet vil den endelige lokalplan være gældende fra og med den dato, hvor den endelige vedtagelse offentliggøres i avisen.

INDHOLD

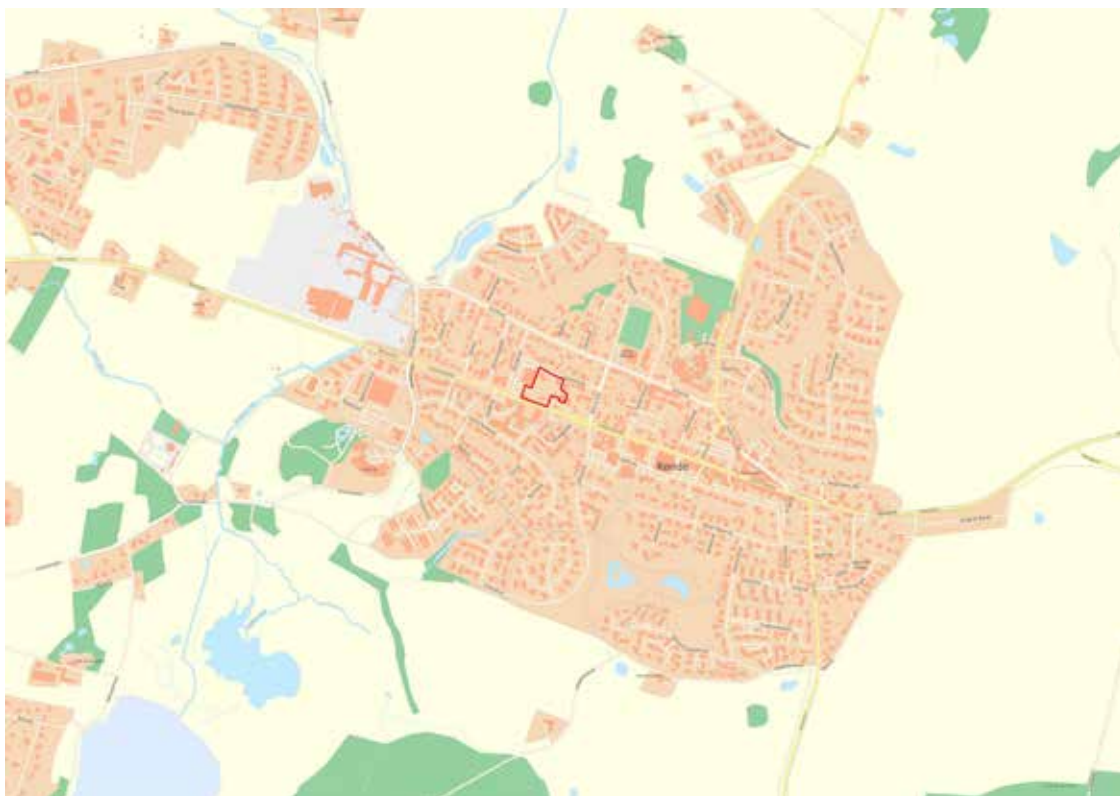
REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens Formål	6
Lokalplanens område	6
Lokalplanens indhold.....	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Tilladelser efter anden lovgivning	23
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	25
Lokalplanforslagets proces.....	25
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	27
Vedtagelsespåtegninger.....	33
KORTBILAG 1	34
NYTTIGE LINKS.....	39

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er placeret centralt i Rønde langs med Hovedgaden og er ca. 6.900 m² stort.

Lokalplanområdet udlægges med et areal på ca. 6.900 kvm eller 0,6 ha og omfatter matriklerne 38bo, 38ad, 2fi, 2eø, 2fa, 2dq, 1i, 1l, del af matrikel 7000o og del af matrikel 7000a alle Rønde By, Bregnet.



Oversigt kort over området i målforhold 1:40.000



Lokalplanområdets placering i kommunen

LOKALPLANENS BAGGRUND

Denne lokalplan udarbejdes på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre, der ønsker at opføre ny bebyggelse i området, og dermed give mulighed for at nedrive eksisterende boligbebyggelse samt beplantning indenfor lokalplanområdet.

Rønde by er én af i alt fem byer, der ifølge Kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune, er placeret i Kystbåndet. Området er i Kommuneplan 2020 udpeget med et særligt fortætningspotentiale. Kommuneplanen beskriver desuden specifikt for Rønde at, der i den kommende byudvikling skal sikres gode trafikløsninger i centrale dele af byen, tryk færdsel over Hovedgaden, bedre forhold for de bløde trafikanter og et bredt boligudbud.

Lokalplanen sikrer en omdannelse og fortætning centralt i Rønde, og er dermed i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedprincipper for byen.

I november 2022 vedtog Syddjurs Byråd Vision og udviklingsstrategi 2022-2034 med titlen 'Sammen om det gode liv'. Visionen indeholder fem temaer med tilhørende pejlemærker. Denne lokalplanlægning bidrager med at realisere visionerne indenfor tema 3 – bæredygtig bosætning.

Temaet beskriver at Byrådet i Syddjurs Kommune ønsker at arbejde med pejlemærker, der sikrer et varieret boligudbud, bæredygtig mobilitet, bæredygtigt byggeri og udvikling og dialog.

Det er et formål med lokalplanlægningen der skal sikres mulighed for nye boliger i form af etageejendomme, centralt placeret i Rønde og med let adgang til byens service, offentlige som private, rekreative tilbud i Rønde og med let adgang til lokalområder udenfor bygrænsen via eksisterende vejnet og offentlig transport.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for:

- at opføre ny bebyggelse med varieret anvendelse i form af etageboliger, butik- og erhvervslokaler,
- at trafikken til og fra området, afvikles sikkert og at adgang til området sker via Solsortevej,
- at der opføres varierede og sammenhængende opholdsarealer,
- at beplantning som beskrevet i lokalplanen etableres, samt
- at der etableres nedsivningsarealer til regnvand

Det er ydermere hensigten med lokalplanen at fastlægge rammer for at en ny bebyggelse får gode rammer til at kunne indpasse sig det omkringliggende by- og boligområde langs med Hovedgaden, og at der fra lokalplanområdet sikres god adgang til de omkringliggende byområder.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet forbliver i byzone ved udarbejdelsen af denne lokalplan.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som blandet bolig- og erhvervsområde.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er placeret i umiddelbar og direkte tilknytning til Hovedgaden og Solsortevej, og området vejbetjenes i dag fra både Hovedgaden og Solsortevej. Fra området er der direkte cykel- og gangforbindelse til de øvrige byområder i Rønde.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Indenfor lokalplanområdet er der ved lokalplanens udarbejdelse eksisterende bebyggelse, fordelt på matriklerne 38bo, 2fi, 2eø, 2fa, 2dq og 1i. Lokalplanen muliggør nedrivning af bebyggelsen på matriklerne 2fi, 2eø, 2fa, 2dq og 1i.

LANDSKAB OG NATUR

Lokalplanområdet er placeret centralt i Rønde by og indgår dermed ikke i en landskabsudpegning. Dog er landskabet karaktergivende for Rønde by, da byen er placeret på en randmoræne og dermed kuperet. Vest for de centrale dele af Rønde, strækker der sig en tunneldal. Tunneldalen går hele vejen fra Følle Strand i syd til randmorænen top, nord for Rønde bys afgrænsning. Rønde ligger på de østlige stejle skrån timer af tunneldalen, og har dermed udsyn mod syd, sydvest og vest. Det betyder også at byen er meget tydelig i landskabet og kan ses på lang afstand.

For selve lokalplanområdet er terrænet ligeledes karaktergivende. Centralt i området er det laveste punkt i kote 25, og skrårer derfra op mod områdets afgrænsning mod sydøst i kote 32 og nordøst i kote 32. Der er dermed over en relativ kort afstand, et markant terrænspring på op til 7 meter.

I området er der op til flere større løvfældende og stedsegrønne træer og mindre buske, der fordeler sig jævnt i området. Dele af området fremstår også som plæne.

SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjrapport. Rapporten omhandler vejstøj fra Hovedgaden og Solsortevej, der afgrænser lokalplanområdet mod henholdsvis syd og nord. Støjberegningerne viser, at vejstøjen overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for boligfacader og udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer dog tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, der ikke er påvirket af støj. Disse arealer er primært beliggende centralt i området, og ny bebyggelse mod Hovedgaden virker dermed som en støjskærm for de bagvedliggende arealer. Arealerne mod Hovedgaden og mellem ny bebyggelse er dermed ikke en del af de udendørs opholdsarealer. Derudover sikrer lokalplanens bestemmelser, at de støjramte facader opføres således, at de indendørs støjgrænser kan overholdes.

Der er i planlægningen arbejdet med lempede støjkrav, da lokalplanen er placeret i eksisterende byområde.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er placeret omtrent 500 meter fra busterminalen i Rønde, hvorfra der er lokale og regionale busforbindelser til Aarhus, Ebeltøft, Hornslet og Thorsager. Med af- og påstigningsstop på Hovedgaden nær lokalplanområdet.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet er i nærhed til eksisterende handelsmuligheder og øvrige bymæssige funktioner. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Byens Hus, der blandt andet huser nærpolti og plejecenter. Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Rønde skoledistrikt. Lokalplanens område betjenes af daginstitutionerne Vigen og Moesbakken.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet er placeret centralt i Rønne, langs Hovedgaden. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af dagligvarebutik Rema 1000 og mod øst af åben lav bebyggelse i form af parcelhuse. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Solsortevej, hvorfra der er adgang fra området, og nord for Solsortevej er et boligområde bestående af åben lav boligbebyggelse. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Hovedgaden, hvorfra der ligeledes er adgang til området i dag. Syd for Hovedgaden er 'Byens Hus', der bl.a. huser hjemmepleje, sygeplejeklinik, rusmiddelcenter og Politi.





Gadefoto.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ad Solsortevej, set mod vest.

Lokalplanen muliggør at dele af den eksisterende gadeparkering kan bevares



Gadefoto.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ad Solsortevej, set mod øst.

Til højre i billedet ses den nuværende vejadgang til den eksisterende bolig. Denne vejadgang er den primær adgangsvej til lokalplanområdet.



Gadefoto.

Lokalplanområdets sydlige afgrænsning ad Hovedgaden, set mod øst.

Det eksisterende rødmurede hus til venstre i billedet kan rives ned for at give mulighed for ny bebyggelse, forarealer til bebyggelsen og gadeparkering

Til højre i billedet ses det nuværende Byens Hus.



Gadefoto.

Lokalplanområdets sydlige afgrænsning ad Hovedgaden, set mod vest.

Det eksisterende rødmurede hus til centralt i billedet kan rives ned for at give mulighed for ny bebyggelse, forarealer til bebyggelsen og gadeparkering

Til højre i billedet ses den eksisterende tankstation, der er nabo til lokalplanområdet.



Illustrationsplan.

Målförhold 1:750

Illustrationsplanens viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet et skitseprojekt, der henholder sig til 'De bærende principper for fortætning langs Hovedgaden'. Skitseprojektet og lokalplanen muliggør nyt byggeri i form af etageboliger, vejforbindelser internt i området, stiforbindelse gennem området, der kobler sig på eksisterende fortovsarealer og centralt placerede opholdsarealer.

Overordnet er det hensigten at skabe rammerne for et nyt boligområde, hvor man møder sin nabo i uformelle rammer internt i området og langs med adgangsvejene, Solsortevej og Hovedgaden. Mod Hovedgaden ønskes det med projektet at skabe en bymæssig facade med aktiv stueetage og generøse forarealer, der kan tages i brug i sammenhæng med stueetagens anvendelse. De bagvedliggende nye bebyggelser reduceres i højde, for at sikre sammenhæng med det omkringliggende boligområde.

Internt i området opstår der kig på tværs, både fra de nye boliger og på gadeniveau, der medvirker til at skabe overskuelighed og tryghed for beboere og besøgende.

Bebyggelsen mod syd, langs Hovedgaden, kan opføres i op til 4 etager, hvoraf den nederste etage opføres som parkeringskælder, og er dermed det højeste byggeri i lokalplanområdet. Mod øst og nord muliggør lokalplanen bebyggelse op til 2 og 3 etager, og tilpasser dermed bygningshøjder med det omkringliggende boligområde. Den ny bebyggelses orientering langs med Hovedgaden, opretholder det retningsorienterede forløb langs med gaden. Samtidig skabes der med de øvrige byggefelters vinklede orientering, mulighed for at ny bebyggelse opnår bedre lysforhold og bidrager til at skabe mulighed for små nicher og kantzoner, hvor naboer kan mødes i uformelle rammer.



Opstalt. Målforshold 1:750

Opstalten viser hvordan ny bebyggelse langs med Hovedgaden kan tage sig ud.

Som et centralt greb anlægges der fra nord mod syd, en forbindelse til gående. Forbindelsen bidrager til at skabe struktur og retning i området, og udover at forbinde den nordlige og sydlige afgrænsning, skabes der herfra adgang til opholdsarealer og ny bebyggelse. Dele af ny bebyggelse er orienteret i henhold til forbindelsen og skaber øget udsyn og udearealer til nye boliger. Den sydligste bebyggelse er placeret langs med Hovedgaden, tilbagetrukket på grunden, og skal bidrage til at give bymæssige facade mod Hovedgaden.

Internt i området anlægges der rekreative opholdsarealer i form af plænearealer, siddemuligheder, grønne kantzoner, forskellige arter af træer og arealer med fast belægning i form af fliser og asfalt. De to centralt placerede grønne områder fungerer desuden periodevist som regnvandsreservoir til forsinkelse og opbevaring af regnvand ved skybrudhændelser. Lokalplanen muliggør to vejadgange fra Solsortevej, der giver mulighed for at betjene området i bil.

ANVENDELSE

Lokalplanen muliggør at, der kan opføres ny bebyggelse til bolig og erhverv, hertil vejareal og rekreative grønne områder. I bebyggelsen mod Hovedgaden muliggør lokalplanen etablering af udadvendte funktioner, såsom udvalgswarebutikker, fælleslokaler til områdets beboere eller kontorlokaler.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Overordnet følger projektet, der har baggrund for denne lokalplanlægning, 'De bærende principper for fortætning af Hovedgaden'. De bærende principper indeholder 5 overordnede målsætninger med tilhørende 4 kategorier, der udgør et samlet principkatalog. Principkataloget indeholder retningslinjer for følgende: Opholdsmuligheder og udeareal, god og tryk tilgængelighed, en grøn by tæt på naturen og arkitektoniske værdier.

Eksempelvis muliggør lokalplanen en øget højde på dele af den ny bebyggelse, da bebyggelsen enkelte steder kan indlejres naturligt i det eksisterende terræn, således det langs den sydvendte facade fremstår i 3 etager. Derudover sikres det med lokalplanens bestemmelser, at der etableres udadvendte stueetager langs Hovedgaden og at der ved al ny bebyggelse sikres semi-offentlige forarealer, også kaldet kantzoner.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger fem byggefelt, indenfor hvilke al ny bebyggelse skal opføres. Bebyggelsen opføres som punkthuse, der bygges sammen med trappeopgange. Indenfor hvert byggefelt kan der opføres to punkthuse med tilhørende trappeopgange.

Indenfor byggefeltene mod syd langs med Hovedgaden skal der opføres boliger i form af etageboliger og erhvervslokaler. I byggefelt 1, 2 og 3 muliggør lokalplanen etagebyggeri i op til 4 etager hvoraf den nederste etage udelukkende kan benyttes som parkeringskælder eller kælder til teknik og opbevaring. Muligheden for at etablere byggeri i op til 4 etager, følger principperne for fortætning langs Hovedgaden, i det at ny bebyggelse hensigtsmæssigt kan indlejres i eksisterende terræn. Dermed vil byggeriet fremstå i 4 etager på den nordvendte facade og 3 etager mod de sydvendte facader.

Byggefelt 4 mod nordøst og byggefelt 5 mod øst muliggør lokalplanen ny bebyggelse i op til 3 og 2 etager, og tilpasser sig dermed skalamæssigt omkringliggende bebyggelse udenfor lokalplanområdet.

Opstalt. Målforhold 1:750

Opstalten viser ny bebyggelse langs med Hovedgaden fra nordsiden. Her ser man hvordan dele af ny bebyggelse kan fremstå i op til 4 etager, hvoraf den nederste etage kan anvendes som kælder til parkering. Bagved ses Byens Hus/ Lillerupparken. Centralt mellem mellem de sydligste bygninger skal der etableres en trappeadgang til det nye boligområde, trappen skal etableres med mulighed for ophold.



I lokalplanområdet bevares 1 eksisterende bygning, der er indrettet til boliger med vandret lejlighedsskel, i op til 2 etager. Såfremt den eksisterende bygning nedrives, kan der opføres nyt byggeri i tilsvarende omfang og anvendelse, på samme placering.

Det er et ønske med lokalplanen at muliggøre et nyt og sammenhængende boligområde med en udpræget bymæssig karakter. Ligesom det øvrige af Rønde by, vil bebyggelsen i lokalplanområdet fremstå med varierede rumlige forløb og fremhæve de naturlige niveauspring, dels grundet terrænforhold og dels grundet varierede højder i bebyggelsen. Arkitektur, beplantning, belægning og stiforbindelser vil bidrage til at skabe både fysiske forbindelser og et sammenhængende bymæssigt udtryk.

Bebyggelsens udseende

Det er et ønske med planlægningen at muliggøre etablering af et nutidigt byggeri og med referencer til klassisk byggeskik for byhuse. Bebyggelsen opføres som punkthuse med saddeltage og trappeopgang mellem hvert punkthus, dermed vil bebyggelsen opføres med et rektangulært fodaftryk.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen opføres med en todeling af bebyggelsens facade, således at ny bebyggelse i lokalplanen opføres med en stueetage, der adskiller sig fra den øvrige bygningskrop for til sidst at afslutte bygningen med et saddeltag.

Stueetagen på ny bebyggelse skal adskille sig fra den øvrige bygningskrop. Dette kan opnås ved at blive opført med et materiale, der varierer i farvenuance eller materiale, der adskiller sig fra det øvrige byggeri, eller ved at opføre stueetagen med delpartier der varierer fra det øvrige materialevalg. Langs Hovedgaden kan stueetagen også adskille sig ved at lade facaden i stueetagen være tilbagetrukket, således at der opstår en udkræning fra 1. sal og op.

Ny bebyggelse opføres i tegl eller træ som primært materiale, med delpartier af træ, glas, metalplader, beton eller pudsede overflader.

Opstalt. Ikke målfast.

Opstalten viser ny bebyggelse langs med Hovedgaden fra sydsiden. Lokalplanen sikrer at, der i dele af bebyggelsen mod Hovedgaden, opføres aktive og udadvendte stueetager, samt begrønning i form af gadetræer og grønne plænearealer mod Hovedgaden.



VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Solsortevej, med adgang som vist på kortbilag 2. Lokalplanområdet har én primær adgangsvej, der fordeler biltrafikken ind i området. Vejen anlægges med en vejbredde på 5 meter og med fortov på dele af strækningen, i princippet som vist på kortbilag 2.

Det er hensigten med lokalplanen at skabe rammer for et boligområde med udpræget bymæssig karakter. Derfor er det et ønske at skabe et byrum internt i bebyggelsen, hvor fodgængere, cyklister og biltrafik færdes sikkert i nærhed af hinanden, og at rekreative arealer omkring bebyggelsens stueetage ikke er afskærmet fra biltrafikken til og fra parkeringspladser eller parkeringskældre. Vejarealet indgår derfor som en del af en større belagt flade mellem boligerne, der også rummer rekreative arealer, fortove og færdsel for cyklister. For at disse forskellige funktioner hensigtsmæssigt skal kunne indgå i en samlet helhed, skal der markeres tydeligt, hvor biltrafikken afvikles, dette kan være i form af skift i belægning, markering i belægningen eller ved et mindre terrænspring.

I det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet anlægges der en cykel- og gangsti i en bredde på 3 meter, der ligeledes skal fungere som brandvej til ny bebyggelse. For at sikre et grønt udtryk anlægges færdselsarealet i permeabel, men kørefast, belægning og udlægges som vist på kortbilag 2.

Bil- og cykelparkering

Cykelparkering placeres ved indgangene i konstruktion for hver enkel bygning.

Bilparkering afvikles dels som ny og eksisterende gadeparkering og dels i konstruktion, i det der planlægges for parkeringskældre i store dele af den ny bebyggelse. Langs Solsortevej bevares dele af den eksisterende parkering, og langs Hovedgaden anlægges der i alt 4 parkeringspladser, der har til hensigt at sikre parkeringsmuligheder i direkte tilknytning til de mulige erhverv der er i stueetagen langs med Hovedgaden. Parkeringsarealer placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier

Det er væsentligt at lokalplanområdet knyttes sammen med de omkringliggende by- og boligområder, og at der skabes adgang på tværs af området, fra nord mod syd. Derfor udlægges der stier med placering som vist på kortbilag 2. Stierne supplerer de fortove der anlægges langs dele af de interne veje.

Det nye boligområde bindes sammen fra nord mod syd af en gennemgående akse, der forbinder Solsortevej med Hovedgaden for gående. Aksen skaber, udover en fysisk forbindelse, også et hovedgreb i planen hvorom alt ny bebyggelse, opholdsarealer og byrum er centreret omkring og binder dermed området sammen som helhed. Terrænet i området betyder, at færdsel ad aksen vil opleves som et kuperet forløb. For at lade aksen adskille sig fra øvrige færdselsarealer, anlægges den med en belægning der i udtryk varierer fra den øvrige belægning i området.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Opholdsarealer

Der etableres et samlet område centralt i lokalplanområdet, der indrettes som rekreative opholdsarealer primært for områdets beboere. Området indrettes med træer, en mindre tribune og legeområder, som vist på illustrationsplanen på side 10. Dele af fællesområder indrettes også som forsinkelsesbassin, der etableres for at forsinke og opbevare regnvandet ved skybrudsregn. Dele af de fælles opholdsarealer vil dermed være periodevist oversvømmet, inden vandet afledes forsinket til regnvandssystemet. Dette vil bidrage til at opholdsarealerne vil skifte udtryk og anvendelse i årets løb, og det visuelle miljø vil afspejle årstiden og vejret.

Centralt mellem de sydlige bygninger etableres en trappe, der ligeledes anlægges med opholdsmuligheder. Trappen udgør en del af opholdsarealerne og vil tjene både til at sikre adgang, ophold og et centralt mødested for områdets beboere og besøgende.



Snit. Målforhold 1:750

Tværsnit gennem det nye boligområde, længst til venstre ses Byens Hus/ Lillerupparken. Lokalplanområdet er kurperet og færdsels- og opholdsrum mellem ny bebyggelse placerer sig dermed i varierede niveauer. Centralt i boligområdet er det grønne område til områdets beboere.

Beplantning

Beplantningen skal bidrage til at skabe et bymæssigt miljø i grønne rammer, og skabe adgang for beboerne til områder, hvor man mødes med sin nabo i uformelle rammer. Det er hensigten med planlægningen at muliggøre et bymæssigt boligområde centralt i byen, med varierede rekreative udearealer. Variationen i udearealerne består fortrinsvis i de varierede beplantninger, belægninger, forskellige rumlige oplevelser og varierede opholdsmuligheder.

Den fulde realisering af lokalplanens indhold bevirker at store dele af den eksisterende beplantning fældes, hvor det er muligt, skal eksisterende beplantning bibeholdes og sikres under anlægsfasen. Ny beplantning, heriblandt træer, græsser, buske og begrønning af støttemure etableres som vist i princippet på kortbilag 3. Lokalplanen indeholder i bestemmelser om, hvilke arter og typer der kan etableres i lokalplanområdet.

Store dele af lokalplanområdet anlægges med en befæstet overflade, dog er der centralt i området udlagt et grønt areal, der anlægges med græsser og træer og dele af arealet fungerer samtidigt som forsinkelsesbassin for overfladevand.

Træer, buske og græsser er gode til at skabe rumlige oplevelser, iagttagelse af årets gang, opsamle regnvand og at bidrage til at skabe et mikroklima, særligt når der planlægges for fortætning i eksisterende by. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser der sikrer etablering af beplantning, og det forudsættes at beplantningen er etableret ved ibrugtagning af lokalplanens indhold.

Træer, buske og græsser.

Det er et ønske med planlægningen at der etableres varieret beplantning indenfor lokalplanområdet, både af arter, typer og af rumlig varierede karakter. Derfor sikre lokalplanen i bestemmelserne at, der både etableres store karaktergivende træer, der over tid kan vokse sig store og mindre træer, der i supplement til de store træer, bidrager til en varieret beplantning og menneskelig skala. De store karaktergivende træer placeres, som vist i princippet på kortbilag 3, hvor det er muligt for træerne at vokse sig store, op mod 20-25 meter, og deres krone har plads. Det er hensigten med beplantningen at der plantes træer, hvis karakter varierer i årets løb. Løvfældende træer kan eksempelvis give skygge om sommeren, kig til himmelrum om vinteren, minimerer overophedning om sommeren og giver anledning til ophold og aktiviteter. Hvorimod nåletræer ofte fremstår skulpturelle og er ofte mere skyggegivende.

Langs Hovedgaden anlægges forarealerne mellem fortov og bebyggelse med græsser og gadetræer, for at skabe et velkommende og grønt byrum mod gaden i sammenhæng med de øvrige byrum langs med Hovedgaden. Gadetræer og begrønning langs med Hovedgaden er et gennemgående tema i projektet om 'Modernisering af Hovedgaden i Rønde', som denne planlægning ønsker at bidrage til realiseringen af. Mod Solsortevej etableres der ligeledes træer inde på grunden, som vist i princippet på kortbilag 3, for at skabe en overgang fra vejen og ny bebyggelse, således overgangen for forbipasserende opleves mere behagelig og tryk.

Derudover plantes der træer centralt i det store opholdsareal, som i princippet som vist på kortbilag 3. Disse træer har bedre forudsætning for at kunne vokse sig store over tid, og skabe både læ og skygge, og beboere vil dermed kunne tage et hvil i skyggen af trætoppe.



*Fotoreferencer på brede kantzoner (2- 4 meter).
Kantzoner bidrager til at skabe små miljøer omkring bebyggelsens stueetage, hvor man møder sin nabo i uformelle rammer eller benytte til at udvide butiksarealet i sin butik eller erhvervslokale.
Kantzonerne kan altså være kommercielle eller semi-private.*



Kantzoner og altaner

Der etableres grønne forarealer, også kaldet kantzoner, langs den ny bebyggelse, som i princippet på kortbilag 2. Forarealerne er primært til beboere i stueetagen, og kan indrettes som grønne plæner, mindre terrasser eller forhaver.

Langs Hovedgaden og mellem byggefelt 1 og 2, anlægges der forarealer til de erhvervslokaler, der skal etableres ud mod Hovedgaden. Her er der mulighed for at indrette arealerne til ophold, udeservering eller som grønne forarealer der knytter sig til stueetagens anvendelse. Disse arealer skal medvirke at der skabes en imødekommende og aktiv forside af bebyggelsen ud mod Hovedgaden, og dermed øge sandsynligheden for et trygt og behageligt miljø omkring bebyggelsen.

Forarealerne tjener det formål at skabe grønne rammer omkring bebyggelsen, skabe en respektafstand for beboere i stueetagen og færdslen omkring bebyggelsen samt understøtte anvendelsen af stueetagen som for eksempel ved etablering af erhverv eller butik mod Hovedgaden. Forarealerne skal ligeledes anlægges, således der sikres overskuelige og trygge visuelle forbindelser. Derfor indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser, der sikrer at der ikke må hegnes højere end 1 meter omkring forarealerne.

Forarealerne er et supplement til det større sammenhængende fælles opholdsareal centralt i bebyggelsen, der yderligere suppleres af mulighed for at etablere altaner på bebyggelsen. Altaner kan etableres på øst, syd og vestsiden af ny bebyggelse og udkrage 1,5 meter fra bebyggelsens facade. Altaner kan ligeledes bidrage til at reducere støj på bebyggelsens facade og i bebyggelsens boliger.



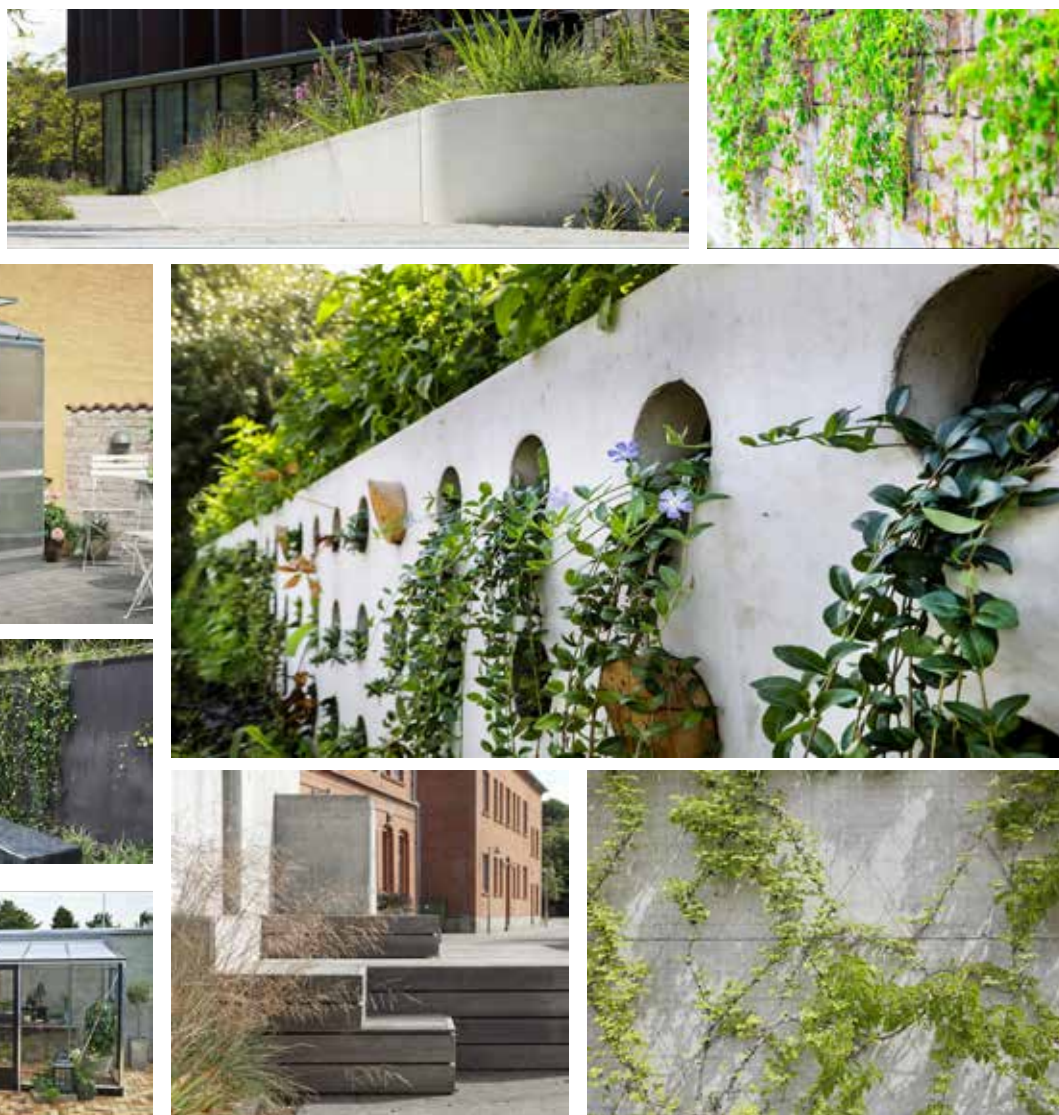
*Fotoreferencer på smalle kantzoner
(0,5- 2 meter).*

*Kantzoner kan desuden bidrage til at
skabe ejerskab og typisk løfte små
områder til at have stor værdi.*

Støttemure, espalier og skråningsanlæg.

Lokalplanen muliggør etablering af støttemure i dele af området, hvor det er nødvendigt for at etablere enten passage, udligning af terrænforskel, parkering og nyt byggeri. Derfor vil der være op til flere lodrette vægge internt i området, nogle på op til 2,5 meter høje. Udover at tjene et konstruktivt formål, kan støttemurerne også tjene det formål at skabe afskærmede opholdsarealer og små nicher, hvor man kan tage et hvil i skygge. Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer at alle støttemure ikke fremstår som ren betonvæg og enten beplantes med klatreplanter, udsmykkes med kunst, anlægges med mistbænk, drivhus eller som oplag for inventar til områdets beboere, således støttemurerne fremstår anvendelige og frodige og grønne.

Centralt i området anlægges et regnvandsbassin, der har til formål at opsamle regnvand fra området, inden regnvandet nedsives til kloak. Regnvandsbassinet skal fremstå som et skråningsanlæg og er placeret i områdets naturlige lavpunkt.



Fotoreferencer på støttemure.

Der er behov for at etablere støttemure indenfor området, i forbindelse med ny bebyggelse, parkering og ved stiforbindelser. Støttemurer skal begrønnes og etableres med mulighed for ophold eller aktiviteter, der giver mulighed for beboerne at samles omkring.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er placeret i byzone og forbliver i byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

KLIMATILPASNING OG HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

Håndtering af overfladevand

Syddjurs Kommunes Spildevandsplan 2022-2025 foreskriver, at der udarbejdes en vandshåndteringsplan for hverdagsregn og ekstremregn (skybrud) der falder indenfor lokalplanområdet

I forbindelse med planlægningen for området, er der udarbejdet en vandshåndteringsplan af bygherres rådgiver, som er kvalitetssikret af Syddjurs Kommune og AquaDjurs A/S. Vandshåndteringsplanen redegør for omfang, beregning af mængder og kapacitet til afledning af regnvand fra området. Der er ligeledes beskrevet retningslinjer for håndteringen af regnvand i lokalplanområdet og tilslutningspunkter til nærliggende kloakledninger langs Hovedgaden.

Hverdagsregn

Hverdagsregn som falder på befæstede arealer indenfor lokalplanområdet (f.eks. fra tagflader og parkeringsplads) skal tilsluttes kommende regnvandskloak. Inden tilslutning skal regnvand forsinkes indenfor lokalplanområdet, således regnvandsystemet aflastet, og kræver dermed et forsinkelsesvolumen på ca. 245 m³.

Lokalplanen muliggør at, der kan etableres en lavning, som kan forsinke overfladevand fra befæstede arealer.

Ekstremregn

I situationer med skybrud kommer der mere regn end regnvandskloakken kan håndtere, og det skal derfor indtænkes, hvordan skybrudsvand håndteres. Her skal der tages højde for, at skybrudsvolumener indarbejdes indenfor området og skybrudsregn ledes væk fra områder af værdi (f.eks. bebyggelse) og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst skade (f.eks. områdets fællesareal).

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør at der bliver etableret et forsinkelsesvolumen, hvortil overfladevand fra parkeringsarealer og regnvand fra tage ledes til og forsinkes. Regnvandet ledes videre til offentlig regnvandskloak, hvor det renses og forsinkes i et kommende regnvandsbassin syd for Århusvej inden udledning til Knubbro Bæk.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for og beskriver håndtering af overfladevand i lokalplanområdet.

Terrænforhold

Indenfor lokalplanens område falder terrænet cirka 7 meter fra nord, syd og øst mod vest, fra omkring kote 32 til kote 25. De indbyggede parkeringskældre bevirker, at det eksisterende terræn udnyttes, dog med mulighed for at der stedvist foretages terrænregulering og anlægges støtemure for at skabe rum til de aktiviteter og behov som anvendelsen påkræver.

Terrænregulering

Generelt må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m. i forhold til eksisterende terræn, efter områdets byggemodning, uden Syddjurs Kommunes tilladelse.

Da området er overvejende skrånende, og har sit laveste punkt centralt i området, er der behov for at lokalplanen muliggør etablering af støttemure og lave bestemmelser for ny bebyggelse, der giver mulighed for at ny bebyggelse kan optage terrænspring svarende til én etage. Hvilket er i overensstemmelse med 'De bærende principper for fortætning langs Hovedgaden', der udstikker overordnede principper for, hvordan Administrationen og Syddjurs Kommunes Byråd ønsker at muliggøre fortætning langs med Hovedgaden i Rønde. Principperne er politisk vedtaget i 2021, og har dermed fungeret som et administrationsgrundlag for denne lokalplanlægning.

Der skal foreligge en plan for anvendelsen af overskudsjorden inden gravearbejdet går i gang, hvis det ikke skal udløse krav om miljøgodkendelse til etableringen af terrænændringerne. Der skal inden terrænreguleringen i igangsættes rettes henvendelse til Syddjurs Kommune for afklaring om eventuelle tilladelser.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanen følger kommuneplanens principper for hvad angår vækst og udviklingsretning i og omkring Rønde By. Dog er planlægningen for hvad angår etageantal og bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. For at kunne realisere indholdet i lokalplanen kræver det derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der har til formål at bringe lokalplanen i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2020.

Der udarbejdes et tillæg nr. 18 med et nyt rammeområde, der følger lokalplanens afgrænsning.

Rammen skal muliggøre følgende:

Et maksimalt etageantal på 4. Hvoraf den nederste etage udelukkende kan anvendes som parkeringskælder.

En maksimal bebyggelsesprocent på 80%

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens §23 c. Der indkom i den sammenhæng 20 indsigelser, der primært omhandlede følgende: Det politiske mandat, ændring af kommuneplanrammen, bygningshøjder, trafikafvikling.

HOVEDSTRUKTUR

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 ønsker Byrådet i Syddjurs Kommune at muliggøre byudvikling centralt i Rønde by. Kommuneplanen indeholder en byskitse af byen Rønde, der angiver vækstretninger og -områder, infrastrukturelle sammenhænge og grønne arealer. I den nuværende 12-års planperiode fra 2020 til 2032 forventer Byrådet en fortsat befolkningstilvækst, i det at Rønde rummer både erhverv, uddannelse og god infrastruktur der forbinder byen med den østjyske region og resten af Syddjurs Kommune.

Rønde er en del af Kystbåndet, der udgøres af en række mindre og større byer langs Kalø Bugt-området, de fem byer er - fra øst mod vest Rodskov, Ugelbølle, Rønde, Vrinnens og Knebel. Kalø Bugt-området udgør et særligt østjysk bosætningsområde med sin kombination af en enestående herlighedsværdi og en høj tilgængelighed til arbejdspladserne og kulturoplevelser i Østjylland.



Byskitse Rønde, der viser udviklingsretninger, grønne rekreative sammenhænge og trafikale korridorer. Lokalplanen er placeret i den centralt placeret vækstretning mod nord. Vedtaget i sammenhæng med Kommuneplan 2020.

RETNINGSLINJER

Kommuneplan 2020-2032 for Syddjurs Kommune opstiller retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og udvikling.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen, samt retningslinjer for detailhandelsstruktur, lavbundsarealer samt landskaber.

I det følgende redegøres der for planlægningens forhold til udvalgte tematikker fra kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplanområdet berører følgende relevante retningslinjer fra kommuneplanen:

Detailhandelsstruktur

Hele lokalplanområdet er beliggende indenfor et område der er udpeget med detailhandelsstruktur i Kommuneplanen, og lokalplanen muliggør ligeledes detailhandel i dele af bebyggelsen.

Det er hensigten med detailhandelsstrukturen at skabe balance i mulighederne for kommunens byer, og sikrer et sundt og varieret handels- og bymiljø i kommunens større handelsbyer. Rønde har generelt klaret sig godt i sammenligning med øvrige handelsbyer i kommunen og har overvejende formået at fastholde handlen.

Lokalplanen muliggør at der kan etableres mindre udvalgswarebutikker eller erhverv i stuetagen mod Hovedgaden, og lokalplanens bestemmelser sikrer ligeledes et maksimalt bruttoetageareal. Det sikres med sin placering langs Hovedgaden at der er god tilgængelighed med direkte adgang fra Hovedgaden til mulige kommende butikker eller erhverv. Lokalplanen er placeret i nærhed til øvrige bymæssige aktiviteter såsom sundhedshus, politistation, plejecenter og handel. Samlet set vurderes det ikke at overskride restrummeligheden.

Overordnet vurderes det dermed at den aktuelle planlægning understøtter det eksisterende by- og handelsmiljø centralt i Rønde, og indordner sig de gældende retningslinjer i Kommuneplanen.

Lavbundsarealer

Et område i den centrale og sydlige del af planområdet er i Kommuneplan 2020 udpeget som lavbundsareal.

I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal lavbundsarealer, der har mulighed for at udvikle sig til områder med værdi for naturen friholdes for nye anlæg og byggeri. Derudover skal nye anlæg og planlægning for nye anlæg ske under hensyntagen til risikoen for forhøjet vandstand.

Lokalplanen muliggør nyt vejareal, nye etageejendomme, opholdsarealer og regnvandsbassin i området og i nærhed til området udpeget som lavbundsareal. Da der er tale om planlægning for huludfyldning i den eksisterende by, er det dermed ikke hensigten med planlægningen at genskabe deciderede naturområder. Dog sikrer lokalplanens bestemmelser etablering af regnvandsbassiner, delvist indenfor udpegningen. Regnvandsbassinerne har til formål at forsinke overfladevand inden det ledes ud i kloak, og vil udformes således der ved kraftige regnskyl (skybrud) opstår et vådt område, der bidrager til den økologiske mangfoldighed i området, samt bidrager til et rekreativt miljø.

Projektet vurderes dermed ikke at påvirke udpegningen.

Landskabskarakter

Lokalplanområdet placerer sig centralt i Rønde, og de landskabelige værdier i og omkring lokalplanområdet er de overordnede landskabstræk, der også karakteriserer Rønde som helhed.

I Syddjurs Kommunes landskabskarakter er byområdet omkring Rønde vurderet som karakteristisk, da Rønde by i særlig grad er præget af de syd og sydvest vendte skråninger, med et langt kig mod Kalø Vig, kysten ved Følle Strand og Aarhus Bugten. Byudviklingen af Rønde siden midten af 1900-tallet har med tiden sløret den landsbystruktur byen er udsprunget af og landskaberne omkring byen er i høj grad præget af infrastruktur og byområder.

Rønde er placeret højt i landskabet og er synligt fra lang afstand og er dermed visuelt dominerende i landskabet. Landskaberne i og omkring Rønde er derfor vurderet at have en middel tilstand. Urbaniseringen omkring Rønde har derfor medført at landskabet i og omkring Rønde, i landskabskarakteranalysen, vurderes at være af middel tilstand, og at den vedligeholdsmæssige tilstand af de bærende elementer og strukturer i landskabet er svækket.

Der er dog en stor oplevelsesværdi i at færdes i Rønde, særligt i den sydlige del af byen og på højdedrag i byen, da der opstår varierede kig mod syd og kystlandskabet omkring Følle strand, Kalø vig og Aarhus Bugten.

KOMMUNEPLANENS RÆKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ifølge planlovens § 11e, stk. 1 nr. 1, skal der redegøres for den forudsatte rækkefølge for planens gennemførelse. Syddjurs kommune arbejder ikke med rækkefølgeplanlægning, men har klart prioriterede udviklingsområder. Udviklingsområderne er beliggende i Letbanebåndet, Kystbåndet og Ebeltøft.

EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt i lokalplanområdet.

DETAILHANDEL

Lokalplanen giver mulighed for at etablere detailhandel med et samlet bruttoetageareal på op til 500 m² med udvalgswarebutikker. Den enkelte udvalgswarebutik må have et bruttoetageareal til butiksformål på højst 250 m².

Butiksbebyggelsens påvirkning af bymiljøet

I redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til Planlovens § 16, stk. 6 redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer (opholdsarealer) og trafikale forhold.

Lokalplanlægningen omfatter et område, der i Kommuneplan 2020 er udlagt til blandet bolig og erhverv, og er placeret i byzone. Lokalplanen omfatter mulighed for etablering af butikker i form af erhverv, dagligvare- og udvalgswarebutikker og dermed centerformål. Det primære formål med planlægningen er at muliggøre udbygning af etageejendomme centralt i Rønde by, med mulighed for at etablere mindre butikker i naturlig forlængelse af det eksisterende bymiljø langs Hovedgaden. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer butikkernes placering og omfang, således det sikres at, der udelukkende kan etableres butikker i stueetagen langs med Hovedgaden. Der er dermed tale om en mindre udvidelse af det samlede butiksmiljø i Rønde.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer at der skabes en sammenhæng med det omkringliggende by- og boligmiljø, for hvad angår bygningshøjder, placering af ny bebyggelse og materialer. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer at butikker bliver opført som en del af den øvrige etagebebyggelse og fremtræder dermed som en helhed, og det er vurderet at det samlede projekt

vil bidrage positivt til bymiljøet omkring Hovedgaden. Ydermere vurderes det at ny bebyggelse ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse og ikke medfører væsentlige gener i form af skygge, indkigsgener og udsyn for naboer.

Vejadgang til butikkerne etableres via et nyt vejudlæg lokalplanen muliggør, via Solsortevej. Derudover planlægges der for parkering langs Hovedgaden. Samlet set vurderes det ikke at lokalplanens indhold ændrer trafikforholdene væsentligt. Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en trafikafviklingsplan, der redegør for de afledte konsekvenser af lokalplanens indhold.

Der er ikke i dag udlagt opholdsarealer i den del af området, hvor lokalplanen muliggør butikker. Lokalplanens bestemmelser sikrer at der ved etablering af nye etageejendomme og butikker, udlægges opholdsarealer til områdets kommende beboere og erhvervsdrivende. Opholdsarealerne fremstår både som fælles opholdsarealer og semi-private arealer i direkte tilknytning til bebyggelsens stueetage, såkaldte kantzoner. Det vurderes ikke at nye opholdsarealer vil medføre gener for omkringboende, da opholdsarealerne er centralt placeret i lokalplanområdet og afskærmet fra omkringboende. Derudover vurderes det at facaden og arealerne mod Hovedgaden vil give området et bymæssigt løft og øge kvaliteten og den bymæssige oplevelse, der knyttes til færdslen ad Hovedgaden.

Det vurderes derfor at, den samlede etagebebyggelse indeholdende butiksformål, ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af det omkringliggende bymiljø.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

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

FORTIDSMINDER

Der er ingen beskyttede sten- og jorddiger indenfor lokalplanområdet.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

[Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 926 af 27/06/2016](#)

Natura 2000-områder

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten ved, at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. 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.

Nærmeste Natura 2000-område er Kalø Vig og skovene omkring, og er i direkte linje 600-700 meter fra lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Særligt beskyttede arter

På habitatdirektivet er opført en række dyre- og plantearter, der er strengt beskyttede – de såkaldte bilag IV arter. Der kan ikke vedtages lokalplaner, der efter en konkret vurdering vurderes at ville medføre skade på bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV arter inden for lokalplanområdet og vurderer, at området, der ligger midt i Rønde by, generelt er uegnet som levested for de bilag IV-arter, der lever i kommunen.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Der er indenfor lokalplanens område ikke registreret beskyttelseslinjer eller beskyttede naturområder, der skal tages hensyn til jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, §15, §16, §17, §18 og §19.

Disse hensyn omfatter beskyttede naturområder, strandbeskyttelseslinje, sø- og å-beskyttelseslinje, skovbyggelinje, fortidsmindebekyttelse, kirkebyggelinje, adgang til naturen samt fredninger.

RÅSTOFPLAN

Lokalplanområdet ligger ikke i et udpeget råstofområde og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med den regionale råstofplan.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planloven skal kommunen varetage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri og anlæg inden for kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen ca. 2 km fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten er der eksisterende bebyggelse og skovarealer. Området kan dermed ikke ses fra kysten. Det vurderes derfor, at bebyggelsen ikke får en nævneværdig visuel indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Nyt byggeri i lokalplanen opføres med en maksimal højde på 14 meter, og er dermed omtrent samme højde som dele af den omkringliggende bebyggelse udenfor lokalplanområdet. Ny bebyggelse placeres i nærhed til den øvrige by, derfor vurderes det at kystlandskabet fortsat kan aflæses og at der samtidig skabes mulighed for udvikling af lokalområdet. Der vil endvidere skabes ny adgang til de rekreative arealer i lokalplanområdet og nye forbindelser fra lokalplanområdet skabes til de omkringliggende bymæssige aktiviteter for offentligheden.

KYSTNÆRE DELE AF BYZONEN

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse placeret i byzone, og vil med den endelige vedtagelse forblive i byzone. Nyt byggeri i lokalplanen opføres med en maksimal højde på 14 meter og/eller i op til 4 etager, hvoraf den nederste etage udelukkende kan opføres som parkeringskælder, og er dermed delvist i samme højde som omkringliggende bebyggelse udenfor lokalplanområdet. Den nye bebyggelse vil i højde og formsprog indgå som en sammenhængende del af det omkringliggende byområde. Derfor vurderes det at kystlandskabet fortsat kan aflæses og at der samtidig skabes mulighed for udvikling af lokalområdet.

Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen ikke giver mulighed for byggeri, der påvirker kystlandskabet i væsentlig grad.

KLIMATILPASNING

Fra Syddjurs Lokal Agenda 21 strategi, der er beskrevet i Vision og udviklingsstrategi 2018-2030: Planlægningen skal i videst muligt omfang tage hensyn til bæredygtighed forstået bredt set som økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Derfor fastholdes også den nuværende byudviklingsstruktur, hvor byerne med fortætningspotentiale og med lettilgængelighed til god infrastruktur får den største andel af mulighederne for udvikling.

Der er desuden udarbejdet strategi for håndtering af overfladevand, som beskrevet under lokalplanens afsnit om 'Klimatilpasning og håndtering af overfladevand'.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Rønde Fjernvarme a.m.b.a

Skrejrupvej 9C

8410 Rønde

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Rønde vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Birkeparken er beliggende i det fælleskloakerede opland R11.3, hvor spildevand og regnvand løber i samme kloakledning. Opland R11.3 er i gældende spildevandsplan planlagt til kloakseparering i perioden 2022-2026, hvor regnvand og spildevand skal adskilles. Området skal derfor planlægges som separatkloak, hvor spildevand afledes til Rønde Renseanlæg og hvor regnvand afledes til det kommende regnvandsbassin ved Knubbro bæk. I fremtiden vil spildevand ved realisering af projektet 'Centralisering af spildevandsrensningen på Djursland' ledes til Fornæs Renseanlæg.

Forsyningsselskab:

AquaDjurs A/S

Tyrrisvej 14, Følle

8410 Rønde

ELEKTRICITET

Konstant 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)

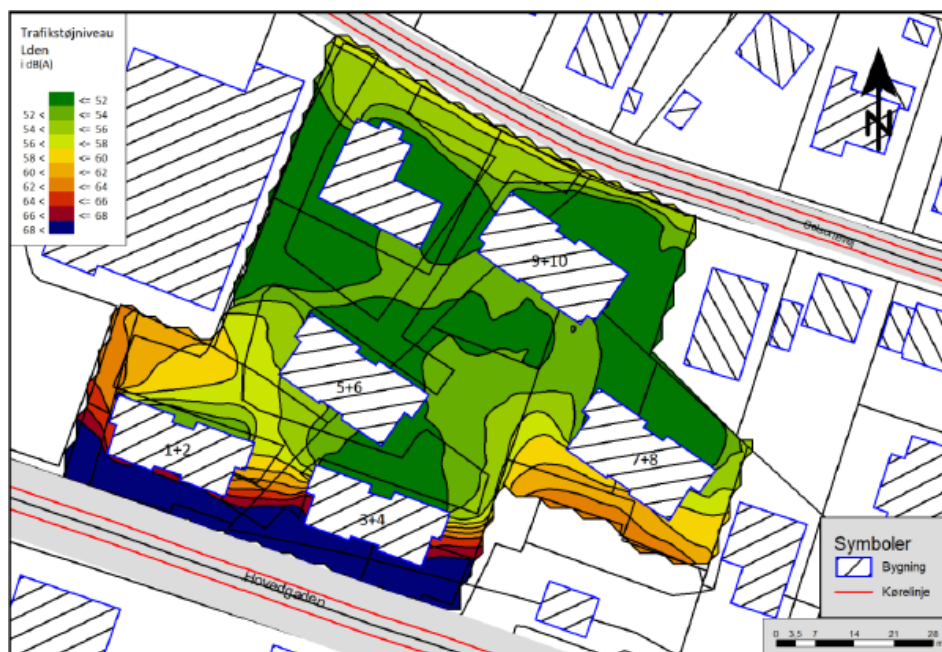
Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

STØJ

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjrapport. Rapporten omhandler vejstøj fra Hovedgaden og Solsortevej, der afgrænser lokalplanområdet mod henholdsvis syd og nord. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Der er udarbejdet støjberegninger på baggrund af fremskrevne trafikmængder. Støjberegningerne viser, at vejstøjen er op til Lden 72 dB på facader mod Hovedgaden. Værdierne overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på Lden 58 dB for boligfacader og udendørs opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer dog tilstrækkelige udendørs opholdsarealer der ikke er påvirket af støj. Disse arealer er primært beliggende centralt i området, og ny bebyggelse mod Hovedgaden virker dermed som en støjskærm for de bagvedliggende opholdsarealer. Arealerne mod Hovedgaden og mellem ny bebyggelse er dermed ikke en del af de udendørs opholdsarealer. Ligeledes mulliggør lokalplanen at der kan opføres byggetekniske foranstaltninger såsom altaner, der begrænser støjpåvirkningen i de enkelte boliger.



LEMPEDE STØJGRÆNSER

Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 om vejtrafikstøj tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres bebyggelse til støjfølsom anvendelse i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler.

Vejledningens muligheder for brug af de lempede støjbestemmelser er benyttet i denne lokalplan. Det sker på baggrund af en vurdering af, at der er tale om et eksisterende boligområde, som er placeret i et eksisterende byområde med tilhørende byfunktioner. Vurderingen bygger på følgende:

- Planlægningen vedrører et område centralt i Rønde. Syddjurs Kommune har i den gældende kommuneplan, et ønske om at forny og fortætte bymidten, og gennem byudvikling sikre et fortsat attraktivt bymiljø.
- Der har siden 1960'erne været bebyggelse i lokalplanområdet og siden 1970'erne har området omkring været relativt tæt by, bestående af havehusbebyggelse med nærliggende bymiljø og -funktioner.
- Området er i dag omgivet af boliger, offentlig service, bymæssige funktioner såsom handel og erhverv på begge sider af Hovedgaden, der grænser op til lokalplanområdet.

PLANLÆGNING FOR BOLIGER OG ERHVERV

Der er i planlægningen arbejdet for at sikre følgende:

- At støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader skal ske, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er sove- og opholdsrum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

JORDFORURENING

Det udlagte areal støder op til to forureningskortlagte arealer (herunder benzinstation og værksted) hvor der kan være risiko for at forureningen kan have spredt sig til det udlagte område.

Hele området omkring Rønde – Følle har en naturligt forhøjet forekomst af nikkel i jorden pga. jordbundsforholdene. Det er Administrationens erfaring fra jordanalyser foretaget i forbindelse med andre projekter i Rønde – Følle området, at jordkvalitetskriteriets grænseværdi for nikkel i mange tilfælde er overskredet. Dog er der ikke, forud for lokalplanlægningen, fundet forurenede jord indenfor lokalplanområdet.

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger i byzone. Arealer indenfor byzone er som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor jorden per definition er lettere forurenet. Ændringer og omklassificeringer er fastlagt i Syddjurs Kommunes [Regulativ for jordstyring](#).

Der er derfor krav om analyser med 1 prøve pr. 120 tons ved bortskaffelse og genanvendelse af jorden.

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. Hvis overskudsjorden skal anvendes i projektet, skal det forinden afklares om hvorvidt der skal søges en miljøgodkendelse efter § 33 i Miljøbeskyttelsesloven. Der kan tages kontakt til Syddjurs Kommunes afdeling for Natur og Miljø ved spørgsmål.

VANDMILJØ

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør at der bliver etableret et forsinkelsesvolumen, hvortil overfladevand fra parkeringsarealer og regnvand fra tage ledes til og forsinkes. Regnvandet ledes videre til offentlig regnvandskloak, hvor det renses og forsinkes i et kommende regnvandsbassin syd for Århusvej inden udledning til Knubbro Bæk.

- Regnvand fra tage og befæstede arealer må afledes til regnvandsbassinet, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet.
- Ved forsinkelse af regnvand indenfor indvindingsoplande, skal bassinerne udføres med tæt membran, så der ikke kan sive uhensigtsmæssige stoffer ned til grundvandet.
- Det skal sikres at parkeringspladser på terræn og i konstruktion har afvanding til kloak, således der ikke sker nedsivning af miljøfremmede stoffer og kemikalier indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, der redegør for og beskriver håndtering af overfladevand i lokalplanområdet.

Vandområdeplan

Lokalplanen er ikke til hinder for gældende statslig vandområdeplan.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor indvindingsopland til det almene vandværk, Rønde Vandværk. Indvindingsoplande til almene vandværker sidestilles med OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) og derfor betragtes arealet også som OSD. For at beskytte grundvandet mod forurening, skal regnvandsbassiner etableres med tæt fast bund.

Området er fælleskloakeret og planlægges til separatkloakering. Da al vandet håndteres i kloak, vurderer myndigheden, at der er lille risiko for nedsivning af problematiske stoffer til grundvandet og der stilles ikke krav til materialevalg i byggeriet. Det skal sikres at overfladevand afledes til afløb og ikke nedsives i lokalområdet.

SERVITUTTER

Der ophæves ingen servitutter med vedtagelsen af denne lokalplan

EKSPROPRIATION

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 er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.
- 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 for.
- 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.”

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

VEJLOVEN

Vejmyndigheden skal meddele tilladelse til et vejprojekt og give en adgangstilladelse forud for etablering. Overkørsler må ikke placeres i eller i umiddelbar nærhed af vejkryds. Lokalplanens udlæg af veje erstatter ikke et vejprojekt iht. vejloven.

Hovedgaden er pålagt en vejbyggelinje på strækningen ud for lokalplanens område. Vejbyggelinjen er 17,5 meter fra vejmidte. Det er en forudsætning at der dispenseres for vejbyggelinjen da de udlagte byggefelter overskrider vejbyggelinjen. Vejmyndigheden forholder sig positivt i forhold til at dispensere fra vejbyggelinjen, set i lyset af, at det ikke er tidssvarende at forvente at Hovedgaden udvides med flere kørespor.

MUSEUMSLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for fx gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Østjylland.

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

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, f.eks. potteskår, samlinger af sten, pletter af trækul eller redskaber af flint skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland

JORDFORURENINGSLOVEN

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Syddjurs Kommune har frigivet arealet til formålet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 287 af 16/04/2018) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at bebyggelsen indpasses og formgives under størst mulig hensyntagen til områdets umiddelbare omgivelser og med den hensigt at højne kvarterets byarkitektoniske fremtræden,
- 1.2 at området anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse samt erhvervs- og butikformål, der ikke giver anledning til miljøpåvirkninger over miljøklasse 2,
- 1.3 at understøtte bymiljøet ved at fastlægge anvendelsen af dele af bebyggelsens stueetage,
- 1.4 at udlægge areal til ny vej
- 1.5 at udlægge areal til nye opholdsarealer
- 1.6 at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse i området

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:

Matrikel 38bo, 2fi, 2eø, 2fa, 2dq, 1i, 1l, 38g, 38c, 38ad samt del af matrikel 7000o og del af matrikel 7000a alle Rønde By, Bregnet.

samt alle parceller, der efter den **5.11.2025 udstykkes i området.**

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv,
- 3.2 Der kan etableres ny bebyggelse i form etageboliger og anlæg til detailhandel, liberale erhverv, med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkeringskælder og opholdsarealer og kantzone.
- 3.3 Dele af stueetagen i byggefelt 1 eller 2 mod Hovedgaden skal anvendes til butikformål og/eller publikumsorienterede serviceerhverv jf. rammebestemmelserne i den til enhver tid gældende kommuneplan. Der må ikke etableres erhverv i etager over stueetagen.
- 3.4 Der skal etableres minimum 120 m² og maksimalt 500 m² til udadvendte funktioner, udvalgsware- eller dagligvarebutik i stueetagen på nyt byggeri i byggefelt 1 eller 2.
- 3.5 Der udlægges areal til brug for lokal afvikling af regnvand (LAR) i form af f.eks. regnvandsbassin, regnbede, forsinkelsesbassin i princippet som vist på som vist på kortbilag 3.
- 3.5 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg og affaldshåndteringsanlæg,

§ 4 UDS TYKNING

- 4.1 Der må foretages matrikulære sammenlægninger og udstykninger indenfor lokalplanområdet.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje og stier

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Solsortevej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejene a - b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 6,5 m med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 5.4 Vejen c - d, som er markeret på kortbilag 2, skal anlægges med enten grus eller græsarmering, således den fremstår som en del af de omkringliggende opholdsarealer og etableres som opholds- og legeområder efter færdselslovens bestemmelser.
- 5.5 Stier og fortove, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 1,5 m og anlægges med fast belægning, som tilgodeser kørestolsbrugere og gangbesværede.
- 5.6 Trapper langs stiforløb skal etableres med integreret rampe til cykler.
- 5.7 Der skal anlægges en central akse/stiforbindelse som vist på kortbilag 2 med en bredde på min. 4 m.
- 5.8 Der skal anlægges en ankomsttrappe langs Hovedgaden, med principiel placering som vist på kortbilag 2.

Trappen skal indrettes med mulighed for ophold for områdets beboere og gæster.

Parkerings

- 5.9 Der skal etableres parkering i henhold til retningslinjerne i den til enhver tid gældende kommuneplan
- 5.10 Bilkparkerings skal etableres i konstruktion i byggefelt 1, 2 og 3 med adgang fra nord samt parkering på terræn internt i området, som vist på kortbilag 2
- 5.11 Der udlægges areal til gadeparkering i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.12 Cykelparkering i tilknytning til byggefelt 1, 2, 3, 4 og 5 placeres i konstruktion.
- 5.13 Såfremt parkeringskravene ikke kan opfyldes på egen grund, kan der indbetales for de manglende parkeringspladser til Syddjurs Kommunes Parkeringsfond i henhold til reglerne herom i regulativ for Syddjurs Kommunes Parkeringsfond.

Belysning

- 5.14 Belysning af vej- og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på max. 3,5 m. Lyset skal være afskærmet og nedadrettet.

§ 6 TEKNISK ANLÆG

- 6.1 Der kan inden for det areal, som er markeret på kortbilag 2, etableres regnvandsbassin/ regnbede/ anlæg til forsinkelse af regnvand.
- 6.2 Færdselsareal, fælles parkeringsarealer og grønne fællesområder kan udformes, så de indgår som afledning af og opstuvningsarealer for vand fra ekstreme nedbørhændelser.
- 6.3 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.4 Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende i en højde svarende til 20 cm. over beholderen.

Molokker er fritaget for hegning og afskærmning.
- 6.5 Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af affald i forbindelse med erhvervs- og butiksmål skal være integreret i bebyggelsen.

Beholdere skal placeres så de overholder Syddjurs Kommunes regulativ for husholdningsaffald og adgangsveje og tilkørselsvejen skal ligeledes overholde regulativet
- 6.6 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

Energianlæg

- 6.7 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal være anti-refleksbehandlede
 - Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, 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-/solpanel-fladen
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må udgøre max 80%.
- 7.2 Der må i byggefelt 1, 2, 3, 4 og 5 maksimalt opføres 4.850 etagemeter. Fordelt som vist i nedenstående tabel.

Byggefelt	Gulvkote* (DVR 90)	Maksimalt etageantal	Maksimal byg- ningshøjde	Maksimal eta- gemeter (inklu- sive kælder- og erhvervsareal)	Maksimalt kæl- derstørrelse	Maksimalt erhvervsareal
1	30,4	4**	14 meter	1.100 m ²	275 m ²	250 m ²
2	31,5	4**	14 meter	1.100 m ²	275 m ²	250 m ²
3	28,8	4**	14 meter	1.100 m ²	275 m ²	0 m ²
4	27,5	3	11 meter	900 m ²	150 m ²	0 m ²
5	30,5	2	9 meter	650 m ²	60 m ²	0 m ²

* Gulvkote kan etableres +/- 0,5 meter fra ovenstående gulvkote

** Byggefelt 1, 2 og 3 kan ny bebyggelse opføres i 4 etager, hvor nederste etage udelukkende kan etableres som parkeringskælder

- 7.3 For bebyggelse i byggefelt 1, 2 og 3 skal der etableres indgange til stueetagen langs den sydvendte facade eller i gavlene.

- 7.4 Ved bebyggelse på grunde med stærkt skrånende terræn, skal bebyggelsen tilpasses terrænet fx ved at den bygges ind i terrænet, så bygningen optager terrænspringet, som vist på sidestående figur. Således at en kælder frilægges langs den ene facade.



- 7.5 Bebyggelse skal opføres som en sammenhængende, sluttet bebyggelse inden for de byggefelter, som er markeret på kortbilag 2.

- 7.6 Etageboliger skal opføres med interne trappeopgange og elevator.

Trappeopgange og elevatortrum, skal forskydes med minimum 1 meter fra den øvrige facade, således der opstår et indhak/ankomstsituation i facaden.

- 7.8 I byggefelt 1 eller 2 skal der opføres byggeri med udadvendt funktioner i stueetagen mod syd, som angivet på kortbilag 2.

Udadvendte funktioner kan være i form af detailhandel, mindre liberale erhverv, såsom frisør, kontorhotel, kontorvirksomhed, ejendomsmægler og udvalgswarebutik og lignende. Det kan også være fælleshus/ fælles-lokale for områdets beboere.

- 7.9 Der skal udlægges minimum 120 m² areal i stueetagen i enten byggefelt 1 eller 2 til udadvendte/publikumsorienteret funktioner, som beskrevet i § 7.8, og med facade mod ankomstrappen eller Hovedgaden.

§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 8.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i blank mur som tegl, som pudset overflader eller i træ i sit primære materiale.

Tegl skal fremstå som muret byggeri med blank mur, skærmtegl eller som teglspån. Teglfacader skal opføres i gule, røde eller brunlige nuancer.

Pudsede facader skal fremstå som vandskuret, sækkeskuret eller lignende berapning,

Mindre bygningsdele, max 30 % af den enkelte facade, kan desuden udføres i glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.

Træ skal fremstå som beklædning i form af træprofilbrædder eller lister, orienteret vertikalt eller horisontalt. Træfacader skal fremstå i sit naturlige materiale eller kan males i gule, røde eller brunlige nuancer.

- 8.2 Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

- 8.3 Ny bebyggelse skal opføres, så der opstår en todeling i facadens udtryk. Således at stueetagen, facaden og tagetagen adskiller sig fra hinanden, i princippet som vist på opstalten på side 13.

Variationen kan bestå i skift af primært facademateriale, frem- eller tilbagerykning eller skift af nuancen af samme facademateriale.

- 8.4 Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

- 8.5 Stueetagen i byggefelt 1 og 2 kan rykkes tilbage fra den øvrige bygningsfacade, således der opstår en arkade langs den sydlige facade.

Altaner

- 8.6 Der kan etableres altaner til hver enkelt etagebolig på 1. 2. og 3. sal. Altaner må udkrage op til 0,5 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 værn.

- 8.7 Altaner kan etableres med absorberende konstruktion i dækket, såfremt det bidrager til at reducere støjniveauet ved facaden.

Kældre

- 8.8 Ydervægge på kældre, som fritlægges jf. § 7.4, skal betragtes som facade og skal fremstå som en del heraf.

- 8.9 Ydervægge på kældre, som fritlægges jf. § 7.4, kan etableres i beton, hvilket må afvige fra den øvrige facadebebyggelse. I så fald skal ydervægge på kældre anlægges med et grønt udtryk, som for eksempel klatreplanter på espalier.

Tage

- 8.10 Tage skal udføres som saddeltag med en hældning på mellem 15 og 45 grader, og orienteres med gavl mod syd. Således hver bebyggelse opføres med gavlmotiv mod Hovedgaden. Som vist på opstalten på side 13.
- 8.11 Tage skal udføres med røde eller gule teglsten, betontagsten eller med sort eller grå tagpap med listedækning.
- 8.12 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 8.13 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 8.14 Tage kan forsynes med kviste i harmoni med bygningens fagdeling. Kvistenes samlede bredde må ikke overstige halvdelen af tagets længde.

Skiltning og markiser

- 8.15 Der må ikke opsættes flagstænger/beachflag eller anden flytbar skiltning i området.
- 8.16 Der kan opsættes markiser udført i lærred eller lignende materiale, som kan slås ind ved forretningens lukning.
- 8.17 Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling – som hovedregel over vinduer.
- 8.18 Markisens underkant skal være mindst 2,3 m over terræn og må højst nå 1,8 m ud fra facaden. Dog aldrig ud over kørebanen.
- 8.19 Skilte og LED-skilte skal placeres i harmoni med bygningens fagdeling.
- 8.20 Belysning af skilte må ikke virke blændende og skal afpasses i styrke efter det generelle belysningsniveau i gaden.
- 8.21 Højst 25 % af vinduer i stueetagen i byggefelt 1 og 2 må tildækkes med inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vindue ikke forsvinder. De skal give indsyn til stueetagen eller fungere som udstillingsvinduer.

Tekniske installationer

- 8.22 Tekniske bygningsdele som fx ventilation, klimaanlæg med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

På bygninger med en eller flere støjramte facader, mere end 58dB Lden, skal ventilationsåbninger placeres på facader, der ikke er støjramte.
- 8.23 Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, stier eller parkeringsarealer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

- 9.1 Der skal udlægges fælles fri- og opholdsareal som vist i princippet på kortbilag 2.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til min.: 15 % af etagearealet til etageboliger.
- 9.3 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde og lignende skal fremstå som haveareal/park. Dele af byggefelter, der ikke bebygges, skal indrettes til opholdsarealer eller til parkering for cykler.
- Ubebyggede arealer skal indrettes, så regnvand i skybrudssituationer ledes bort fra kritiske steder som fx bygninger parkeringskældre.
- 9.4 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde eller parkeringskældre.
- 9.5 Opholdsarealer på terræn skal fremstå beplantede med træer, buske og græs

Kantzoner

- 9.6 Der skal etableres forarealer/ kantzonearealer til de enkelte bygninger på terræn som vist i princippet på kortbilag 2. Forhaverne skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte boliger eller opgange i princippet som vist på illustrationsplanen.
- 9.7 Kantzoner/forarealer skal etableres med en dybde på mellem to og fem meter målt fra facaden. Den enkelte terrasse eller have må omkranses af faste eller levende hegn eller hække i en maksimal højde på 1 meter.
- 9.8 Dele af byggefelter, der ikke bebygges, skal indrettes til opholdsarealer eller til parkering for cykler.

Beplantning - Træer, buske og græsser.

- 9.9 Fri- og opholdsarealer skal beplantes med træer af varieret størrelse og arter og etableres som solitære eller grupper og tilsås med græs eller blomstergræs. Som vist i princippet på kortbilag 3.

Der skal i området plantes minimum 10 karaktergivende træer, der over tid kan vokse sig store. Store træer skal være af arter: Eg, ask, bøg, lind, lærk, ceder, fyreller kastanje og af lignende arter.

Karaktergivende træer skal ved udplantningstidspunktet have en stamme-omkreds på minimum 15-20 cm. i 1 meters højde. Træerne skal plantes i et vækstlag der tilgodeser de enkelte træers vækst, for opnåelse af naturlig størrelse og langvarig levetid.

Der skal i området plantes minimum 30 mindre træer. Mindre træer skal være: Avnbøg, kirsebærtræ, hassel, birk, frugttræer eller robinie og af lignende arter.

Mindre træer skal være af en art der vil opnå en maksimal højde på 5 – 8 meter og ved udplantningstidspunktet være minimum 2 meter. Træerne skal plantes i et vækstlag der tilgodeser de enkelte træers vækst, for

opnåelse af naturlig størrelse og langvarig levetid.

- 9.10 Der skal plantes vejtræer langs Hovedgaden, som vist i princippet på kortbilag 3.

Vejtræerne skal være opstammede, hjemmehørende og løvfældende arter og skal for eksempel være af arterne: Avnbøg, eg, lind, spidsløn, ask eller lignende arter.

- 9.11 Træer skal plantes i åbne bede med en min. størrelse på 10 m² til det enkelte træ. Plantebedenes bredde skal være min. 2 m. og med god vækstjord i min. 1 m dybde.

For træer, der plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, skal plantehullet skal være min. 1 m dybt.

Ved plantering af træer over terræn/på parkeringsdæk skal bedet være min. 1 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,6 m over de befæstede arealer.

Støttemure, espalier og skråningsanlæg.

- 9.12 Støttemure med placering som i princippet angivet på kortbilag 3 skal fremstå grønne eller etableres som udsmykket med kunst, anlægges med mistbænk eller indrettes med mulighed for opmagasinering af uderumsinventar til områdets beboere.

Begrønningen skal udføres med slyng- eller klatreplanter som wire-espalier eller lignende. Klatreplanterne skal sikres gode vækstvilkår med et regulært bed neden for den begrønnede mur.

Klatreplanter kan eksempelvis være: efeu, kaprifolie, vedbend, skovranke eller klatrehortensia

- 9.13 Der skal inden for det areal, som i princippet er angivet på kortbilag 2, etableres regnvandsbassin. Regnvandsbassin skal udformes som et skråningsanlæg og indgå som rekreative elementer i områdets landskabsbearbejdning.

§10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 1 m. i forhold til eksisterende terræn, efter områdets byggemodning, må ikke finde sted uden Syddjurs Kommunes tilladelse.

- 10.2 Der må etableres støttemure i området med placering som vist i princippet på kortbilag 3.

- 10.3 Der må i forbindelse med byggemodning afgraves terræn på op til 2,5 meter, dog kun ved brug af støttemure som angivet i §10.2.

Terrænregulering på op til 2,5 meter skal udføres i forbindelse med de i §10.2 nævnte støttemure.

- 10.4 Terrænreguleringer omkring regnvandsbassiner skal enten ske som skråningsanlæg, hvor terrænet gives en blød og jævn hældning. Reguleringen skal i så høj grad som muligt følge det eksisterende landskab.

Der kan etableres mindre terrasserede niveauer i skråningsanlægget, som indrettes med siddemulighed.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 15.1 De i § 5.2 nævnte veje og stier, der forsyner bebyggelsen, er etableret;
- 15.2 De i § 5.10 nævnte parkeringsarealer, der forsyner bebyggelsen, er etableret
- 15.3 De i § 5.7 nævnte ankomsttrappe, der forsyner bebyggelsen, er etableret.
- 15.4 De i § 9.2 og 9.6 nævnte opholdsarealer, er etableret
- 15.5 De i § 9.9 og 9.10 nævnte træer, er etableret
- 15.6 De i § 9.13 nævnte regnvandsbassiner, er etableret
- 15.7 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;
- 15.8 Ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning i det omfang at den skal opvarmes.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

Ikke aktuel

§ 13 BEVARING

Ikke aktuel

§ 14 MILJØFORHOLD

- 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 Lden:

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 1 og 2 med en støjbelastning fra trafik på over Lden 58 dB gælder, at facader skal designes, så ovennævnte støjgrænser kan overholdes.

§ 15 BONUSVIRKNING

Der er ingen bestemmelser vedr. bonusvirkninger.

§16 SERVITUTTER

Ikke aktuel

§ 17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Ikke aktuel

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 18.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 18.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 18.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 18.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 18.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 18.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 18.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.
- 18.8 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune den 29. oktober 2025. Lokalplanen er gældende fra d. 5.11.2025, hvor lokalplanen bekendtgøres offentligt.

På Byrådets vegne

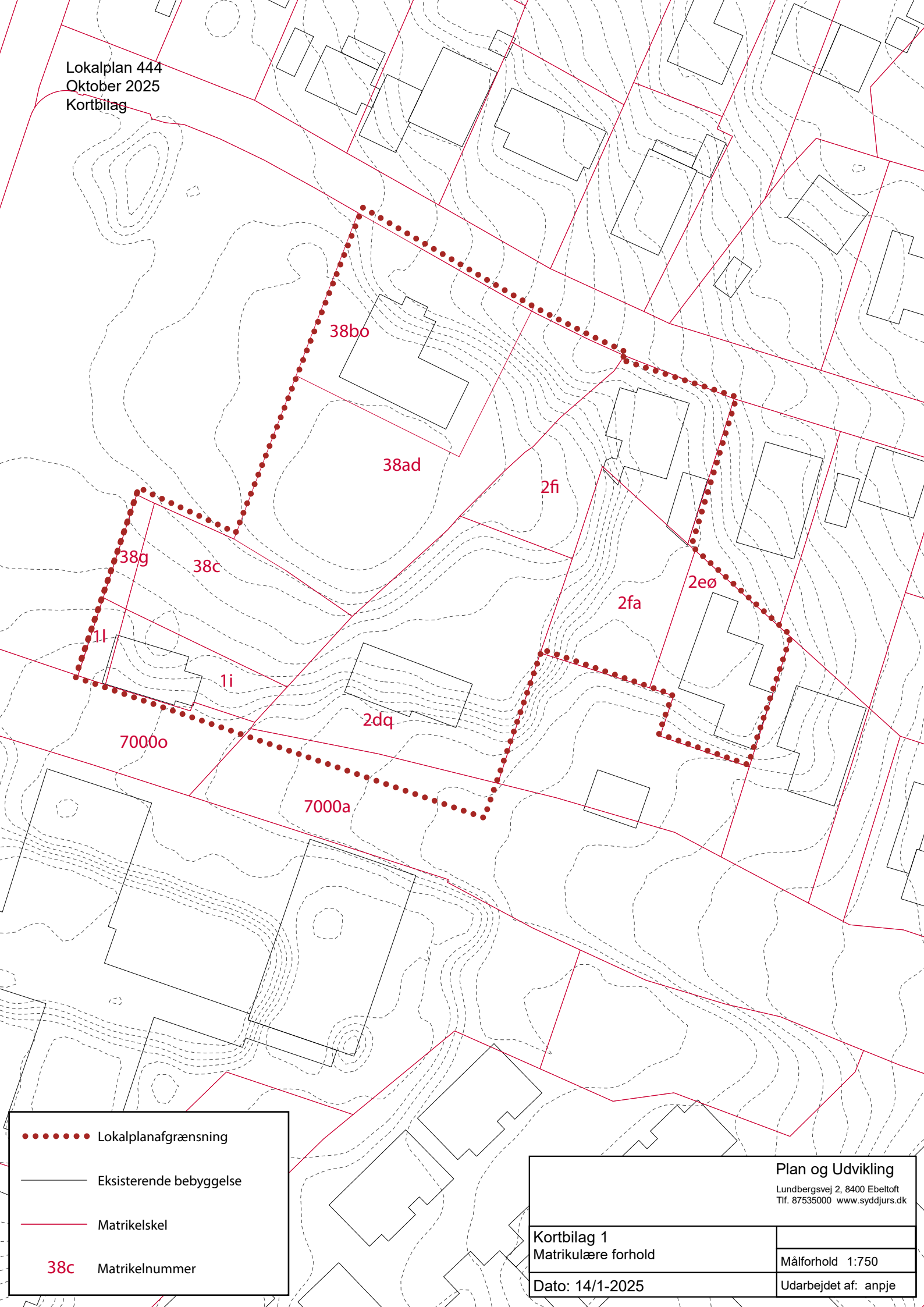
Ebeltoft, den 29.10.2025



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør



..... Lokalplanafgrensning

— Eksisterende bebyggelse

— Matrikelskel

38c Matrikelnummer

Plan og Udvikling

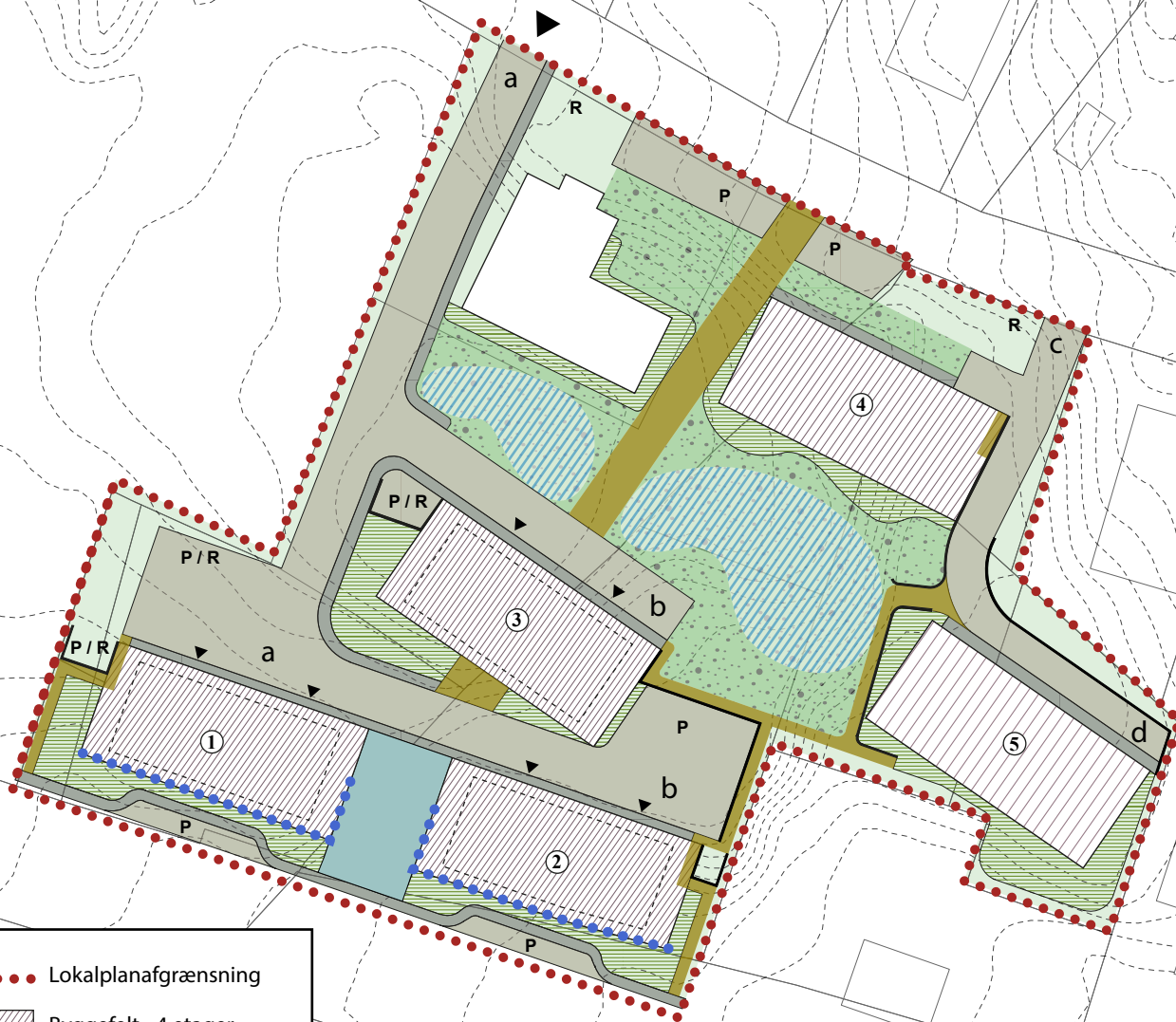
Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk

Kortbilag 1
Matrikulære forhold

Målforhold 1:750

Dato: 14/1-2025

Udarbejdet af: anpje



- Lokalplanafgrensning
- Byggefelt - 4 etager
- Byggefelt - 3 etager
- Byggefelt - 2 etager
- Eksisterende bebyggelse
- 1 Byggefeltnummer
- Parkeringskælder - principiel placering
- Udadvendte funktioner - stueetage
- Opholdstrappe
- Opholdsarealer
- Kantzone/ forarealer
- Friarealer
- Vej - vejbetegnelse
- Fortov
- Sti
- Areal til regnvandsbassin

- Primær adgangsvej
- Adgang parkeringskælder - principiel placering
- P Parkeringsareal - terræn
- R Renovation - principiel placering

Plan og Udvikling

Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk

Kortbilag 2
Anvendelse

Dato: 14/1-2025

Målforhold 1:750

Udarbejdet af: anpje



..... Lokalplanafrænsning

Bebyggelse

Bygning nedrives

Tinglyst vejbyggelinje

Opholdstrappe

Opholdsarealer

Kantzone/ forarealer

Friarealer

Befæstet areal

Areal til regnvandsbassin

Støttmure

Træ - stort, karaktergivende træ

Træ - mindre, gadetræ.

Plan og Udvikling

Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk

Kortbilag 3
Opholdsarealer, beplantning og miljø

Målforhold 1:750

Dato: 14/1-2025

Udarbejdet af: anpje