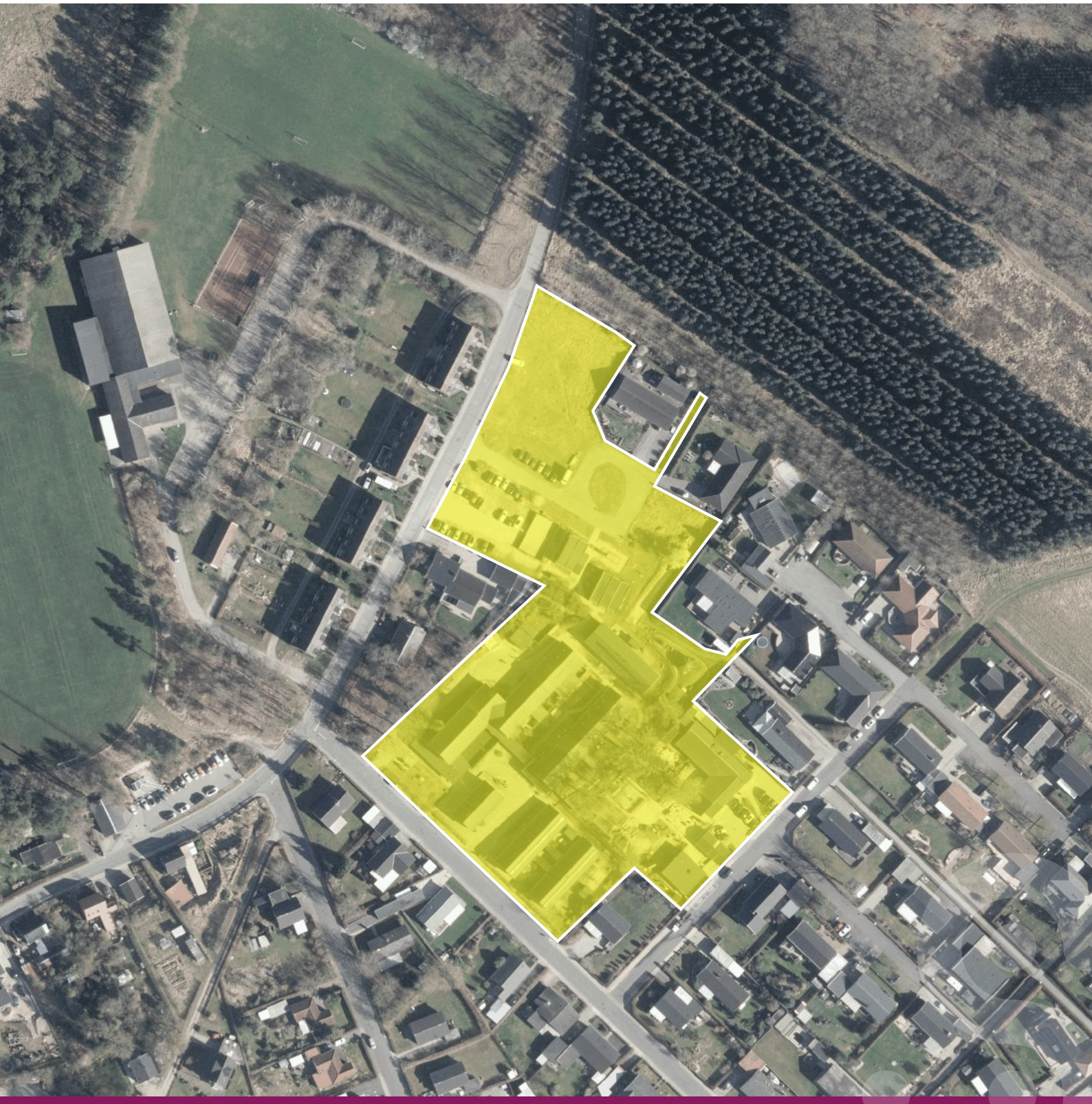
Syddjurs KOMMUNE



Forslag til lokalplan 481

for Udvidelse af Pindstrupskolen ved Tørvevej, Pindstrup

INDHOLD

Hvad er en lokalplan? 5
Lokalplan og anlæg på søterritoriet 5
Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan? 5
Offentlig høring af lokalplanforslaget 5
Persondata 6
Klagemulighed 6
Dispensationer 6
Læsevejledning 7

REDEGØRELSE 8

Formål 8
Baggrund 8
Processen 9
Området 10
Oversigtskort 10
Lokalplanområdet 11
Lokalplanområdets beliggenhed, størrelse og afgrænsning 11
Lokalplanområdets zonestatus 11
Lokalplanområdets nuværende anvendelse 11
Eksisterende bebyggelse og anlæg 12
Landskab, natur og beplantning 12
Lokalplanområdets eksisterende trafikale forhold 12
Kollektiv trafik og bløde trafikanter 12
Lokalplanområdets omgivelser 13
Lokalplanens indhold 14
Anvendelse og disponering 14
Bebyggelse og anlæg 16
Landskab og beplantning 17
Veje, stier og parkering 18
Skilte og belysning 19
Regnvandshåndtering 19
Klimatilpasning 20
Miljø og sikkerhed 20
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 22
Syddjurs Kommuneplan 2024 22
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt 24
Servitutter 24
Teknisk forsyning 25
Naturbeskyttelse 25

Naturbeskyttelseslovens § 3 26
Arkæologi 29
Bygge- og beskyttelseslinjer 29
Jordhåndtering og jordforurening 29
Grundvand 30
Miljøforhold 30
Miljøvurdering 30

BESTEMMELSER 33

§1. Lokalplanens formål 33
§2. Område og zonestatus 33
§3. Områdets anvendelse 34
§4. Udstykning og andre matrikulære forhold 34
§5. Veje, stier og parkering 34
§6. Tekniske anlæg 35
§7. Bebyggelsens omfang og placering 37
§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden 37
§9. Ubebyggede arealer 38
§10. Terræn 39
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse 40
§12. Grundejerforening 40
§13. Bevaring 40
§14. Miljøforhold 41
§15. Bonusvirkning 41
§16. Servitutter 41
§17. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt 41
Retsvirkninger 41
§18. Lokalplanens retsvirkninger 42

Kortbilag 1 - Matrikulære forhold 44
Kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering 45
Kortbilag 3 - Miljøforhold 46

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et afgrænset område. Med en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for, hvordan arealer, bygninger, beplantning, veje, stier og lignende skal placeres og udformes.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, der er lovligt etableret, før lokalplanen vedtages, kan fortsætte uændret – også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, den beskriver. Hvis de etableres, skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter reglerne i planloven. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgere skal høres, før planen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplan og anlæg på søterritoriet

En lokalplan kan kun omfatte arealer på land. Kommuner har efter planloven ikke hjemmel til at fastsætte bindende lokalplanbestemmelser for vandområder. Arealer på søterritoriet er derfor ikke omfattet af lokalplanens retsvirkninger.

Et havnebad er et anlæg på søterritoriet og kræver derfor godkendelse af statslige myndigheder efter kystbeskyttelsesloven og havnelovgivningen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet skal efter planloven udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Lokalplan skal også udarbejdes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når arealer overføres fra landzone til byzone.

Byrådet kan herudover til enhver tid vælge at udarbejde en lokalplan, også selv om der ikke foreligger konkrete bygge- eller anlægsprojekter. Det kan ske, hvis Byrådet finder det planlægningsmæssigt hensigtsmæssigt, eller ønsker at vurdere et område i en større sammenhæng eller skabe grundlag for offentlig debat.

Offentlig høring af lokalplanforslaget

Før Byrådet kan vedtage en lokalplan, skal forslaget til planen sendes i offentlig høring. I høringsperioden får naboer, berørte parter og andre interesserede mulighed for at indsende bemærkninger (høringssvar) til planforslaget.

Byrådet skal tage stilling til de indkomne høringssvar, før lokalplanen vedtages endeligt. Hvis der foretages væsentlige ændringer i planforslaget på baggrund af høringssvarene, skal lokalplanforslaget sendes i fornyet offentlig høring.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Persondata

Høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside som led i den politiske behandling. Oplysninger som navn, adresse og kontaktoplysninger bliver dermed offentligt tilgængelige og omfattet af reglerne om aktindsigt.

Ønske om navne- og adressebeskyttelse skal fremgå tydeligt af høringssvaret.

Klagemulighed

Inden for fire uger efter lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse, kan borgere klage til Planklagenævnet. Der kan klages over retlige spørgsmål, det vil sige om planlovens regler og procedurer er overholdt. Der kan ikke klages over lokalplanens indhold eller over byrådets skøn og vurderinger.

En eventuel klage skal indsendes senest fire uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse, det vil sige senest den dag.måned.år.

Klagen skal indsendes via Klageportalen hos Nævnenes Hus.

Du kan finde klagevejledningen og informationer om gebyr med videre på Planklagenævnets hjemmeside: www.naevneneshus.dk

Dispensationer

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper. Afvigelser, som strider mod lokalplanens principper, kræver vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens principper fremgår typisk af lokalplanens formål (§ 1), de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet (§ 3), samt den overordnede planlagte struktur, herunder for eksempel fordelingen mellem bebyggede arealer og friarealer.

Der kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser i ganske særlige tilfælde, hvor den ønskede anvendelse ligger meget tæt op ad den tilladte anvendelse. Der kan aldrig dispenseres fra lokalplanens formål.

Før kommunen meddeler dispensation fra en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og naboer som udgangspunkt orienteres. Dette kan undlades, hvis dispensationen er af underordnet betydning.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består altid af:

- **Redegørelsen** som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, hvad planen regulerer og hvorfor den regulerer netop det. Redegørelsen beskriver de forhold, der er gældende på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse og indeholder også en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen er ikke juridisk bindende.
- **Bestemmelser (§)** som fastlægger, hvordan lokalplanområdet må anvendes. Bestemmelserne er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er juridisk bindende for grundejere og brugere af området og for kommunen.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

Derudover kan lokalplanen indeholde:

- Et **kort med eksisterende forhold**, der viser gældende bindinger og forhold i området som for eksempel naturbeskyttelse, jordforurening, forsyningsledninger, naboområder og lignende.
- En **illustrationsplan**, der viser et eksempel på hvordan bebyggelse og anlæg kan komme til at se ud. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.
- **Vejprofiler**, der viser den principielle udformning af veje i området.
- En række **bilag** som for eksempel kan beskrive beplantning, de farver der må bruges i området, virksomhedsklasser, vandhåndteringsplan og lignende.
- En **afgørelse om miljøvurdering**, lavet på baggrund af en screening for miljøvurdering. Afgørelsen beskriver om der skal laves en miljøvurdering af planen
- Et **"ikke teknisk resumé"** af miljøvurderingen, hvis lokalplanen er blevet miljøvurderet.

REDEGØRELSE

FORMÅL

Det er formålet med planlægningen at, der skal skabes mulighed for bedre og tidssvarende offentlig service i Pindstrup, med baggrund i et politisk ønske herom.

Derudover er det formålet med planlægningen at skabe mulighed for:

- at opføre ny bebyggelse i form af offentlig service,
- at eksisterende bebyggelse kan udvides og ombygges,
- at trafikken til og fra området, afvikles sikkert og at adgang til området sker via Brunmosevej, Skolevej samt Bøgevej,
- at der opføres varierede og sammenhængende opholdsarealer,
- at beplantningen som beskrevet i lokalplanen etableres,
- at der etableres nedsivningsarealer til regnvand, samt
- at overføre areal fra landzone til byzone.

Det er hensigten med lokalplanen at fastlægge rammer for at en ny bebyggelse får gode rammer til at kunne indpasse sig de eksisterende skolebygninger og omkringliggende boligområde, og at der fra lokalplanområdet sikres god adgang til de omkringliggende veje og områder i og omkring Pindstrup.

Ydermere er det hensigten at sikre udearealer mellem eksisterende bygninger og nye bygninger indrettes i zoner med områder til stille arealer, aktive legeområder og læring i grønne omgivelser, der lægger op til vekslen mellem boglige og praktiske aktiviteter.

BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes med baggrund i et politisk ønske om at udvide den offentlige service, specialtilbuddet i kommunen og dermed give mulighed for at Pindstrupskolen fremadrettet kan modtage flere elever.

Med endelig vedtagelse af budgetforslaget for 2026 og budgetoverslagsårene for 2027-2029 på Byrådsmøde i oktober 2025, blev det vedtaget at afsætte anlægsmidler til en udvidelse og samling af specialskolen. Anlægsmidlerne skal give mulighed for at muliggøre opførelsen af nye lokaler og faciliteter til en udvidet målgruppe, hvor handicaps både kan være fysiske og kognitive.

På baggrund af budgetforliget igangsættes planlægningen dermed for en udvidelse af den eksisterende skole i Pindstrup.

PROCESSEN

På møde i Erhvervs- og planudvalget d. 11. marts 2026 igangsættes kommune og lokalplanlægningen for udvidelsen af Pindstrupskolen. Forud for igangsætningen var der i budgetforliget for 2026 afsat anlægsmidler til udvidelsen af skolen.

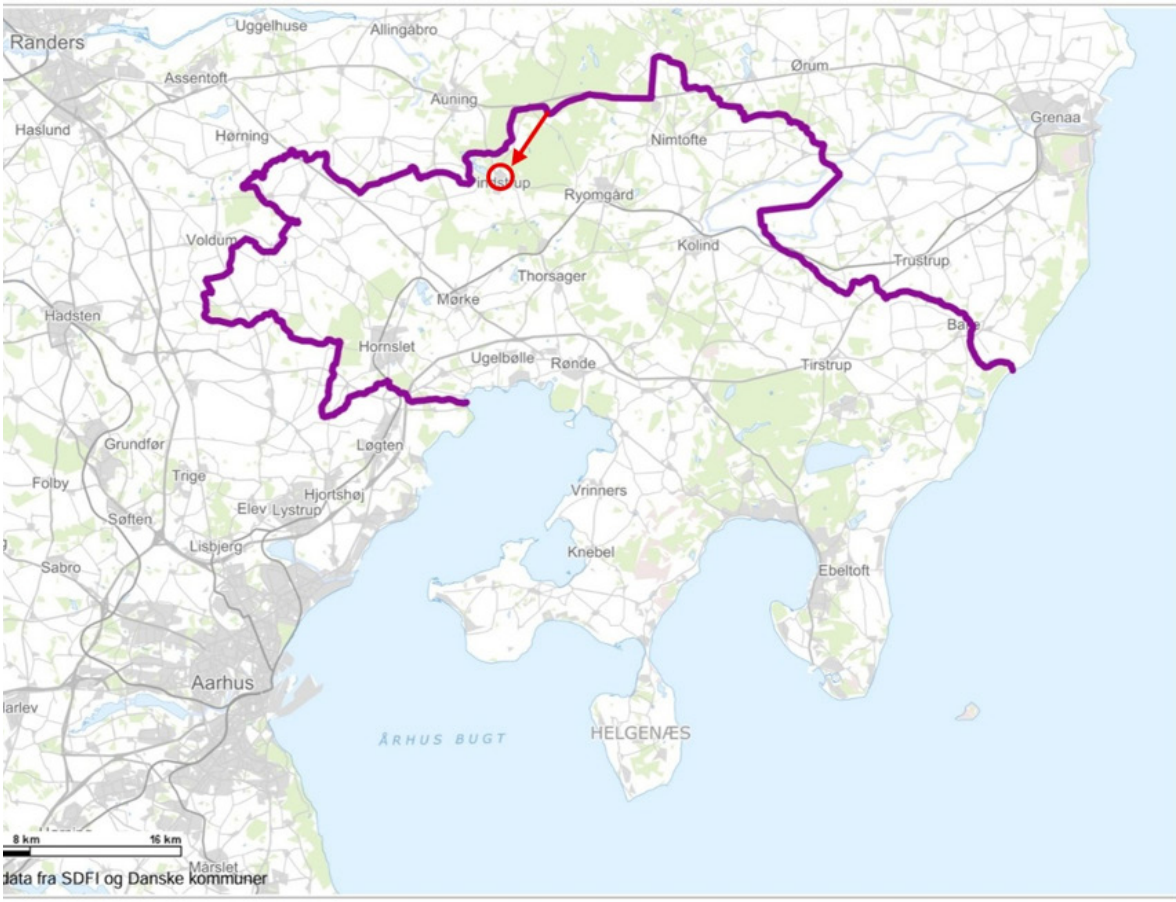
Der har været afholdt forudgående offentlig høring for den kommende planlægning i perioden fra den 3. december til den 17. december 2025.

I forbindelse med forudgående offentlig høring af den kommende planlægning, afholdt Administrationen et offentligt møde, hvor borgere og interesserede blev orienteret om planprocessen og fik mulighed for at komme i dialog med sagsbehandler omkring planlægningen for Pindstrupskolen. Mødet fandt sted i Gymnastiksalen på Pindstrupskolen d. 10. december 2025 kl. 16.30.

Administrationen modtog i alt tre høringssvar i forbindelse med høringen.

OMRÅDET

Oversigtskort



Oversigtskort med lokalplanområdets placering i Syddjurs Kommune

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets beliggenhed, størrelse og afgrænsning

Planområdet er placeret i det nordlige Pindstrup og omfatter den eksisterende Pindstrupskolen, Pindstrup Børnehus, Tørvevej samt grundene matrikel 5cd, 5cc, 5ci, 5br, 5ce og 5cf. Mod nord afgrænses lokalområdet af fredskov matrikel 5ag samt ejendommene matrikel 5cg og 5ch. Mod øst ejendommene matrikel 5by, 5bø, 5ca og 4cs samt Bøgevej. Mod syd ejendommen 4bl samt Skolevej. Mod vest ejendommene 5av, 4do og 4dps samt Brunmosevej.

Pindstrup ligger i den nordvestlige del af Syddjurs Kommune, tæt ved kommunegrænsen til Norddjurs Kommune.

Planområdet udlægges med et areal på omkring 1,8 ha (18.407 m2) og omfatter matrikel 5cf, 5ce, 5br, 5ci, 5cc, 5cd, 4be og 4cc alle Pindstrup By, Marie Magdalene.

Området afgrænses mod nord af plantage med nåletræer, mod syd af Skolevej og boligområder med fritliggende åben-lav boligbebyggelse. Mod vest afgrænses planområdet af Brunmosevej og tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og mod øst af Bøgevej og fritliggende åben-lav boligbebyggelse.



Skråfoto fra 2023 der viser lokalplanområdets placering i Pindstrup.

Lokalplanområdets zonestatus

Dele af planområdet er placeret i landzone og dele i byzone. Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan og bekendtgørelse af lokalplanen bliver hele området overført til byzone.

Lokalplanområdets nuværende anvendelse

Området anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til offentlig service i form af

specialskole, kombineret vuggestue og børnehave (herefter børnehus) og til boligområde.

Lokalplanområdet er placeret i umiddelbar og direkte tilknytning til Brunmosevej, Skolevej og Bøgevej, med direkte forbindelse til det øvrige Pindstrup med bil, cykel eller som gående.

Eksisterende bebyggelse og anlæg
Ved planens udarbejdelse er der eksisterende bebyggelse på matriklerne: 4be, 5cc og 5cd i form af eksisterende skole og pavilloner af midlertidig karakter. Matriklerne og ejendomme er i offentligt eje.

Matriklerne 5cf, 5ce og 5ci er i offentligt eje og fremstår uden bebyggelse.

Matrikel 5br er i offentligt eje og omfatter vejareal samt grøft. Matrikel 4cc er i offentligt eje og omfatter børnehus.

Landskab, natur og beplantning
Planområdet fremstår i dag delvist bebygget med et par byggegrunde, der hidtil har henligget til salg med mulighed for at opføre boliger. Området er undervejs i planlægningen blevet besigtiget og der er ikke fundet natur af væsentlig karakter eller udbredelse.

Dog er området placeret med nærhed til store skov- og plantageområder, der indgår som en del af et skovområde på tværs af kommunegrænsen til Norddjurs.

Lokalplanområdet skråner fra nordøst mod sydvest med det højeste punkt langs den nordøstlige afgrænsning. Det laveste findes i det sydøstlige hjørne.

Der findes ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet. Dog afvander den eksisterende kloak til et regnvandsbassin (med udløb R6U12) der er klassificeret som §3-beskyttet sø, og udløber til Smørmosen. Smørmosen er ligeledes klassificeret som værende en §3-beskyttet sø med omkringliggende §3-beskyttet eng samt mose.

I Bæredygtighedsstrategi for kommunale ejendomme i Syddjurs Kommune, fra januar 2024, er kommunens målsætninger til nedbringelse af klimapåvirkningen i de forskellige faser af byggeriets Livscyklus beskrevet og omhandler bl.a. Vild natur og biodiversitet herunder "Naturen får en aktiv rolle i anlægsprocesser og vedligehold af eksisterende udearealer".

Lokalplanområdets eksisterende trafikale forhold

Kollektiv trafik og bløde trafikanter
Nær ved planområdet er der busforbindelse til det omkringliggende nærområde.

Lokalplanområdets omgivelser

Planområdet er placeret ved den nordlige afgrænsning af Pindstrup, hvor der yderligere nord for området er plantage med nåletræer og større sammenhængende skovområder.

Nær ved planområdet mod vest er Pindstrup Hallen placeret med boldbaner omkring sig. Syd for planområdet er Pindstrup med overvejende fritliggende bebyggelse i form af åben-lav boliger. Syd-øst for planområdet er Pindstrup Kirke. Storegade afgrænser Pindstrup mod syd og langs gaden er byens private tilbud som f.eks. brugtvognshandler, pizzeria samt byens legeplads Oasen.

Endnu syd for Storegade er Kronospan samt Pindstrup Mosebrug, der som virksomhed udgør en betydelig del af historien for byens oprindelse.

I 1875 beskrives Pindstrup i Kongeriget Danmark således: "Pindstrup med Skole", og skolens betydning for byen bliver dermed tydelig for byens historie og kultur. Store dele af byen fremgår af kommuneplanen som kulturmiljø og planområdet er omfattet af kirkebyggelinie. Byen har udviklet sig omkring ovennævnte virksomhed Pindstrup Mosebrug.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og disponering

Anvendelse

Lokalplanens udgangspunkt er at muliggøre udvidelse af den offentlige service, specialtilbuddet i kommunen og dermed give mulighed for at Pindstrupskolen fremadrettet kan modtage flere elever.

Se Kortbilag 2 for Anvendelse og arealdisponering.

Disponering

For at tydeliggøre lokalplanens disponering og de overordnede udviklingsmuligheder inddeles lokalplanområdet i to delområder. Delområderne opdeler områdets eksisterende og fremtidige funktioner.

Det er hensigten at området inden for lokalplanafgrænsningen organiseres således, at eleven, læreren, beboeren eller den besøgende bevæger sig fra et ankomstområde i umiddelbar nærhed til parkeringsarealet, videre til henholdsvis bolig eller skolens bygninger og udearealer. Disponeringen opdeler området i funktionelle zoner med henholdsvis ankomst- og parkeringsarealer samt lege-, opholds- og læringsarealer. Samtidig muliggøres en udvidelse af skolen i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger. Herved skabes et mere sammenhængende skoleområde med øget sikkerhed for eleverne og tager hensyn til de omkringliggende boliger.

Delområde 1

Planområdet disponeres overordnet med vide rammer for placering af ny bebyggelse, så ny bebyggelse kan konkretiseres og tilpasses i takt med den fortsatte projektering og resultere i en tidssvarende udvidelse og samling af Pindstrupskolen.

Delområde 1 omfatter Pindstrupskolens fremtidige funktioner herunder vejareal der udspringer af Brunmosevej, hvor fra man ankommer til Pindstrupskolens parkeringsareal samt til skolens område. Samme vejareal fungerer som adgangs- og stamvej for to boliger tilhørende omkringliggende boligområde. Indenfor delområdet skal der sikres plads til etablering af fortov samt vendeplads.

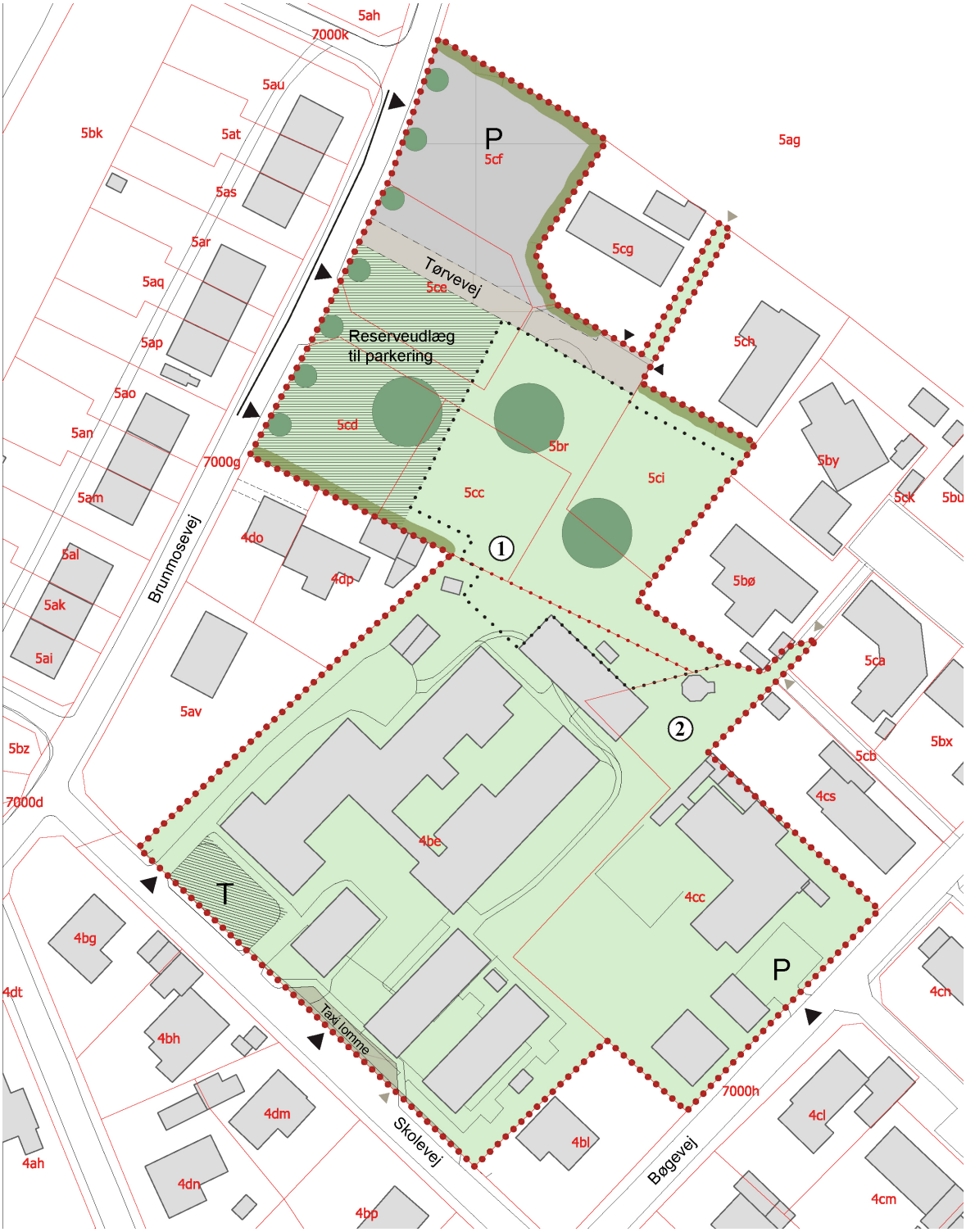
Delområde 1 omfatter også den primære del af byggefeltet foruden legeplads, udearealer og begrønning i form af eks. træer og grøn afskærmning.

Delområde 2

Delområde 2 omfatter børnehus med adgang fra Bøgevej samt Pindstrupskolens eksisterende funktioner herunder bebyggelse, interne stisystemer samt tilhørende udearealer. Delområde 2 har adgangsvej fra Skolevej samt taxihol-

deplads og afsætningslomme langs Skolevej, og delområdet omfatter desuden en mindre del af byggefeltet til ny bebyggelse.

Indenfor delområdet skal der sikres plads til etablering af cykelparkering.



Dispositionsplanen viser sti- og vejadgange til lokalplanområdet samt den overordnede disponering og indretning af delområde 1 og delområde 2.

Bebyggelse og anlæg

Planlægningen for udvidelsen af Pindstrupskolen muliggør både ny bebyggelse og en mulighed for at ændre eksisterende bebyggelse, samt tilhørende udearealer.

Lokalplanen udlægger et byggefelt på ca. 3000m2 (se kortbilag 2), indenfor hvilket ny bebyggelse skal placeres. Indenfor byggefeltet kan der bygges op til 700m2 ny bebyggelse med et maksimalt etageantal på 2 etager og maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, hvilket afspejler omkringliggende bebyggelse.

Byggefeltet er placeret i den nordlige ende af lokalplanområdet og primært i delområde 1. Langs den nordøstlige afgrænsning af byggefeltet er det højeste terrænniveau i lokalplanområdet. Se illustrationsplan.

Byggefeltets sydlige afgrænsning ligger op ad eksisterende bebyggelse og giver dermed mulighed for at ny bebyggelse kan placeres i forbindelse med eller eventuelt bygges sammen med eksisterende bygninger.

Ny bebyggelse skal sikre funktionelle sammenhænge internt og eksternt. Arkitekturen skal understøtte sammenhænge i bebyggelsen, og dermed sikre at funktioner er placeret mest hensigtsmæssigt i forhold til logistik og den daglige brug.

Bebyggelsens udseende

Der er ikke med lokalplanen fastlagt bestemmelser for skolens ydre fremtræden og materialevalg for ny bebyggelse i delområde 1. Lokalplanen rummer dermed fleksible rammer for udviklingen af et nyt offentligt byggeri. Ny bebyggelse skal indpasses i den eksisterende skolebebyggelses arkitektoniske helhed. Dette kan blandt andet ske ved at videreføre karakteristiske træk fra den eksisterende bebyggelse, såsom bygningernes proportioner, bredde-længdeforhold, tagformer, vinduesrytme og materialeholdning.

Hensigten er ikke at skabe ens bygninger, men at sikre en samlet og harmonisk bebyggelse, hvor nye bygninger naturligt indgår i skolens eksisterende struktur.

Ny bebyggelse skal samtidig understøtte skolens interne og eksterne sammenhænge, så bygninger, adgangsforhold og udearealer indgår i en samlet og funktionel helhed. Arkitekturen og disponeringen skal understøtte en hensigtsmæssig sammenhæng mellem områdets funktioner og den daglige drift, logistik og brug af området.

Mindre bygninger uden for byggefeltet er fortsat omfattet af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent. Beregningen sker efter de til enhver tid gældende regler i bygningsreglementet.

Landskab og beplantning

Udearealer

Ved disponeringen af lokalplanområdet er der lagt vægt på at etablere sammenhængende og varierede grønne arealer med afsæt i områdets nærhed til det større sammenhængende landskab. Der tilstræber et fokus på bevægelse og natur, samt skaber trygge rammer for hverdagsaktiviteter i større og mindre grupper samt understøtter skolens udgangspunkt i vekslen mellem boglige og praktiske aktiviteter.

Gadetræer og træer på parkeringspladsen

Nord for lokalplanområdet kommer man via en snoet Brunmosevej, gennem tæt skov omgivet af træer og fredskov inden man møder byskiltet, hvor farten sænkes naturligt via et vejbump. Herfra åbner byen sig op, som en velkomst. Til højre med rækkehuse med hæk foran, der sirligt er placeret langs vejen og delområde 1 til venstre fladt og bart med få parcelhuse trukket tilbage i området. Der er derfor en grad af kontrast både i forhold til højde og tæthed. For at skabe balance i området og understøtte den oplevede "velkomst" til byen, vil en træ-allé langs med Brunmosevej skabe værdi for området og være et godt supplement til de 2,5 etagers rækkehuse på modsatte side. Disse vil både understøtte bystrukturen, vejretningen og skærme synet mod skolens parkeringsplads samt blive oplevet som en visuel barriere for skolens elever og dermed være med til at skabe sikkerhed omkring Pindstrupskolens elever. Gadetræer og træer på parkeringspladsen skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Lokalplanens indeholder bestemmelser der sikrer at der plantes minimum 7 opstammede gadetræer af hjemmehørende og løvfældende arter langs Brunmosevej. Lokalplanen indeholder ligeledes bestemmelser for hvor mange træer, der skal anlægges ved parkeringsarealerne.

Se kortbilag 2 for principiel placering.

Store træer

I Bæredygtighedsstrategi for kommunale ejendomme i Syddjurs Kommune, fra januar 2024, er kommunens målsætninger beskrevet og omhandler bl.a. Vild natur og biodiversitet herunder "Naturen får en aktiv rolle i anlægsprocesser og vedligehold af eksisterende udearealer". Med udgangspunkt i dette indeholder lokalplanen bestemmelser for at der i delområde 1 minimum skal plantes 3 træer af hjemmehørende løvfældende arter.

Træerne kan fungere som samlingspunkt for ophold, fællesskab og rekreative aktiviteter, hvor børn og voksne kan finde læ og skygge. Samtidig tilfører de variation til udearealerne, understøtter fordybelse og ro samt bidrager til biodiversiteten. Træerne rummer desuden et pædagogisk potentiale som en del af skolens naturlige læringsmiljø, hvor eleverne kan opleve naturen, insekter og årstidernes skiften. Træerne skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Læhegn, buske og begrønning mod naboer og på parkeringspladser

Lokalplanen fastlægger i sine bestemmelser at der opføres grøn afskærmning langs den nordlig, nordøstlig samt sydlige lokalplanafgrænsning i delområde 1, som vist på kortbilag 2. Grøn afskærmning har blandt andet til formål at fungere som afskærmning mellem skolens aktiviteter, aktiviteter forbundet med veje og parkeringspladser samt omkringliggende boliger. Lokalplanen muliggør indretning af lokalplanområdet, der både er overskuelige og tryghedsskabende for både voksne og børn.

Ligeledes er grøn afskærmning med til at fremme ønsket om fokus på natur og biodiversitet med et formål om at få en varieret og evt. blomstrende grøn afskærmning med minimal vedligeholdelse. Grøn afskærmning skal etableres med egnstypiske og hjemmehørende træ- og buskarter.

Læhegn, buske og begrønning mod naboer og på parkeringspladser skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

På baggrund af bemærkninger fra de omkringliggende naboer anbefales det, at parkeringsarealer bearbejdes med grøn beplantning, der kan bidrage til et mere indbydende udtryk, bidrage til en blødere overgang til de omgivende arealer og understøtte en bedre sammenhæng mellem parkeringsarealerne og de øvrige funktioner i lokalplanområdet.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Brunmosevej via Tørvevej, fra Bøgevej samt fra Skolevej alle med adgang som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 hvorfra man har adgang til Pindstrupskolens parkerings- og ankomstområde fungerer samtidig som stamvej for to boliger tilhørende omkringliggende boligområde. Tørvevej i delområde 1 anlægges med en vejbredde på minimum 6,0 meter. Derudover skal der anlægges fortov samt mulighed for rabatter der kan optage terræn.

Stier

Udviklingen af delområde 1 til et offentligt tilgængeligt område skaber en ny sammenhæng og muliggør stiforbindelser fra Skolevej i syd til Brunmosevej i vest gennem planområdet.

Bil- og cykelparkering

Med lokalplanforslaget planlægges der for, den nødvendige fremtidige kapacitet på, 75 parkeringspladser.

Parkering til skolens brugere sikres i en delt løsning, hvor der sikres plads til 50 parkeringspladser indenfor planområdet langs med Brunmosevej, som vist i princippet på kortbilag 2, og de resterende 25 pladser udenfor planområdet. De resterende 20-25 parkeringspladser vil kunne findes ved dobbeltudnyttel-

se af eksisterende offentlige parkeringspladser ved fjernvarmebygning (ca. 5 pladser) samt ca. 20 pladser ved Pindstruphallen, hvor der vil være lav belægning i dagtimerne.

På baggrund af bemærkninger fra omkringliggende naboer anbefales valg af belægninger, der begrænser støvdannelse fra færdsels- og parkeringsarealer.

Ved placering af belysning langs færdsels- og på parkeringsarealer anbefales det, at der tages hensyn til de omkringliggende naboer, herunder belysningens placering, orientering og lysudbredelse.

Veje, stier og parkering skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Skilte og belysning

Lokalplanens bestemmelser om skiltning tager udgangspunkt i Syddjurs Kommunes skiltevejledning. Bestemmelserne om belysning har til formål at undgå lysforurening af omgivelserne.

Derfor indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser om, at belysningsarmaturer skal være afskærmet og nedadrettet.

Regnvandshåndtering

Håndtering af overfladevand

For lokalplanområdet er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for håndtering af tag- og overfladevand. Vandhåndteringsplanen omfatter hverdagsregn, designregn (serviceniveauregn) og ekstremregn (skybrud) i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Spildevandsplan 2022-2025. Håndtering af overfladevand skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Hverdagsregn

Hverdagsregn skal håndteres i overensstemmelse med den tilhørende vandhåndteringsplan og Syddjurs Kommunes spildevandsplan.

Lokalplanområdet skal indrettes, så afledningen af regnvand til det offentlige regnvandssystem begrænses i overensstemmelse med de gældende krav for området. Den del af regnvandet, som ikke må afledes til kloaksystemet, skal håndteres lokalt inden for de enkelte delområder gennem egnede regnvandsløsninger.

Regnvandet kan håndteres i regnbede, grøfter, lavninger, bassiner eller lignende anlæg. Løsningerne skal tilpasses områdets terræn og udformes, så områdets naturlige strømningsveje bevares, og afledningen af regnvand ikke medfører øget risiko for oversvømmelse.

Ekstremregn

Håndtering af ekstremregn skal indtænkes i den samlede håndtering af overfladevand og ske i overensstemmelse med den tilhørende vandhåndteringsplan og Syddjurs Kommunes spildevandsplan.

Området skal indrettes, så det kan håndtere ekstremregn uden væsentlig risiko for oversvømmelser eller skader på bygninger, veje, tekniske anlæg og øvrig infrastruktur.

Byggeri, anlæg og terrænregulering skal tilpasses de eksisterende afstrømningsforhold. Strømningsveje ind og ud af området må ikke afbrydes eller flyttes væsentligt. Ved kraftige regnhændelser skal regnvand kunne håndteres på overfladen gennem naturlige strømningsveje og områder, hvor vandet midlertidigt kan samles. Der skal tages højde for terrænforhold, eksisterende strømningsveje og lavninger, og løsningerne må ikke medføre øget risiko for oversvømmelser inden for eller uden for lokalplanområdet.

Når arealerne ikke anvendes til regnvandshåndtering, kan de indgå som grønne arealer, rekreative arealer eller andre ubebyggede friarealer, forudsat at deres funktion som opstuvningsarealer bevares.

Klimatilpasning

I forundersøgelsen vurderes det, at begrønning og træer vil have en positiv betydning for temperatur og mikroklima.

Miljø og sikkerhed

Terrænforhold

Inden for lokalplanområdet falder terrænet cirka 4 meter fra nordøst mod sydvest, fra omkring kote 20 til kote 16. De anbefalede placeringer af nedsivningsarealer mod nord og nordvest bevirker, at det eksisterende terræn kan udnyttes aktivt. Der kan dog stedvist foretages terrænreguleringer for at skabe plads til de aktiviteter og funktioner, som områdets anvendelse forudsætter.

Terrænregulering

Generelt må der ikke foretages terrænregulering på mere end +1,5/-0,5 m. i forhold til eksisterende terræn, efter områdets byggemodning, uden Syddjurs Kommunes tilladelse.

Langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning findes et terrænspring på cirka 2 meter mod de nærmeste naboer. For at imødekomme de omkringboendes ønsker fastsætter lokalplanen bestemmelser for ny bebyggelse, der gør det muligt at udnytte terrænforskellen aktivt som afskærmning mellem skolens aktiviteter og de omkringliggende boliger. Samtidig sikres det, at eventuelle bygninger og afskærmningsanlæg ikke fremstår som ubrudte flader, men bearbejdes gennem beplantning eller anden forskønnende udformning, så de indpasses hensigtsmæssigt i omgivelserne.

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 igangsættes rettes henvendelse til Syddjurs Kommune for afklaring om eventuelle tilladelser.

Terræn skal som udgangspunkt optages i ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse i delområde 2 giver lokalplanen dog mulighed for terrænregulering inden for den på bilag 3 viste terrænreguleringszone i forbindelse med ombygning og renovering, når det er nødvendigt for at sikre bygningernes funktion samt hensigtsmæssige adgangs- og flugtvejsforhold.

Andre forhold

Planlægningen skal muliggøre at opføre et bæredygtigt byggeri med udgangspunkt i **Syddjurs Kommunes bæredygtighedsstrategi for kommunale ejendomme**. Med et overordnet mål om at have 'så få kvadratmeter som muligt' med efterfølgende tre overordnede principper:

- Vi passer på de kvadratmeter, vi har
- Vi renoverer og transformerer, før vi bygger nyt
- Når vi bygger nyt, gør vi det bæredygtigt

Som beskrevet i Træpolitik i Syddjurs Kommune, er træer med til at skabe oplevelser og variation i landskabet og i byen. Ifølge Træpolitik i Syddjurs Kommune fra 2020, er det grønne:

> …en del af den fælles ramme, der gør by og landskab attraktivt, og er med til at tegne nye landskaber.
>
> Træer er med til at skabe oplevelser og variation i landskabet og i byen.
>
> Det grønne er en del af den fælles ramme, der gør by og landskab attraktivt.

Træpolitik i Syddjurs Kommune understøtter vores ambitioner for lokalplanen for Pindstrupskolen samt samspillet med Pindstrup som by.

Anden planlægning

Landsplandirektiver
Lokalplanområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Syddjurs Kommuneplan 2024

Hovedstruktur
Med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 ønsker Byrådet i Syddjurs Kommune at fremme udviklingen af lokalområder og mindre bysamfund i Syddjurs, ved blandt andet at skabe gode rammer for 'hverdagsliv og mødesteder'. Sammenhængskraften i kommunen, på tværs af både de mindre og større byer, understøttes bl.a. af de mindre samfund, hvor fællesskaber og mødesteder rækker ud over byens egen afgrænsning. Det er hensigten med denne planlægning at give bedre vilkår for udviklingen af den eksisterende skole i Pindstrup.

Planlægningen følger principperne i Kommuneplan 2024 og retningslinjerne for udviklingen af byer i landområderne. Dog er der behov for at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan, da dele af de eksisterende rammeudlæg indenfor planområdet ikke muliggør den ønskede anvendelse.

I forbindelse med planlægningen udarbejdes der et tillæg 8 til kommuneplanen med et nyt rammeområde.

Rammen skal muliggøre følgende: En ændring af anvendelse fra boligområde til offentlig service. Et maksimalt etageantal på 2. En maksimal bebyggelsesprocent på 45%

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen. Der indkom i den sammenhæng 3 indsigelser, der primært omhandlede følgende: Lokal opbakning til skolen, nabogener ved udbygning af eksisterende skoleområde og gener i forbindelse med trafik og parkering.

Retningslinier
Kommuneplan 2024-2036 for Syddjurs Kommune opstiller retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og udvikling. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedprincipper, herunder 'hverdagsliv og mødesteder' og 'De store sammenhænge' (sammenhæng uden kommunal hovedby), samt retningslinjer for Byer udenfor bybåndene, kulturhistoriske bevaringsværdier (kirkebyggelinje) samt landskaber. I det følgende redegøres der for planlægningens forhold til udvalgte tematikker fra kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplanområdet berører følgende relevante retningslinjer fra kommuneplanen: Byer udenfor bybåndene, overfladevand og Klima samt landskaber.

Byer uden for bybåndene
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for 'byer i landområderne', da udviklingen af nye offentlige tilgængelige områder

bidrager til nye funktioner og samlingssteder i Pindstrup. Det er hensigten med kommuneplanen at muliggøre og understøtte det 'gode liv' og sociale fællesskaber.

Lokalplanen muliggør en udvidelse af en eksisterende offentlig anvendelse og sikrer i sine bestemmelser nye grønne arealer samt vejanlæg til omkringliggende boliger.

Overfladevand og Klima

Langs planområdets nord vestlige afgrænsning mod Brunmosevej løber en strømningsvej, med risiko for oversvømning ved skybrudshændelser. I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der redegør for afværgeforanstaltninger og befæstelsesgrader indenfor planområdet, disse fastsættes og sikres yderligere i lokalplanens bestemmelser. Derudover fremgår det af kortbilag 3, hvilke arealer der kan indgå som en del af anlægsarbejdet til at udarbejde afværgeforanstaltninger.

Klima og bæredygtighed

Fra Syddjurs 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 tættest på Aarhus og med lettilgængelighed til god infrastruktur får den største andel af mulighederne for udvikling. Samtidig prioriteres de mindre byer i landområderne løbende gennem nye muligheder for rekreative, erhvervsmæssige og bymæssige muligheder gennem revision af kommuneplanen.

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

Landskabskarakter

Planområdet er placeret i det landskabelige interesseområde; Pindstrup Mosaiklandskab. Landskabet er kendetegnet ved en mosaikkarakter, der er sammensat af mange forskellige landskabselementer, herunder store plantager, læhegn, lysåbne enge, åer, moser, søer samt byer, sommerhusområder, landsbyer og spredtliggende gårde. Dermed et meget varieret landskab omkring planområdet.

Planområdet grænser op til udpegningen af større sammenhængende landskab, der bl.a. omfatter områderne nord for Pindstrup, men er ikke omfattet af udpegningen.

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 Ebeltoft.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området for denne planlægning er delvist omfattet af gældende lokalplan 15 - for et boligområde nord for Kirken i Pindstrup.

Lokalplan 15 aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Servitutter

Ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplanen

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.

Teknisk forsyning

Spildevand

Jævnfør Syddjurs Kommunes Spildevandsplan 2022-2025 ligger planområdet indenfor to kloakoplande, som er hhv. separatkloakeret (SEP) og separat kloakeret med nedsivning af regnvand (SRN). Spildevand skal håndteres i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Håndtering af spildevand skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Vandforsyning

Forsyningsselskab:

AquaDjurs A/S

Tyrrisvej 14, Følle

8410 Rønde

Varme- og vandforsyning skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Varmeforsyning

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Elforsyning

Konstant har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked. Elektricitet skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer. Renovation skal være etableret før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura2000-områder er Natura2000-område 47: Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov (i Norddjurs Kommune), der er udpeget for at beskytte højmoser og relikter heraf. Planområdet ligger 5 km fra N47 og har ingen hydrologisk forbindelse hertil. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre påvirkninger af N47 eller af Natura2000.

Nærmeste Natura2000-område i Syddjurs Kommuner er Natura2000-område 230 Kaløskovene og Kaløvig. Planområdet ligger 23 km fra N230. Projektet vurderes kun at medføre helt lokale påvirkninger og vurderes dermed samlet set

ikke at påvirke de arter eller naturtyper, som Natura2000-områder er udpeget for at beskytte.

Særligt beskyttede arter (bilag IV-arter)
Den nye lokalplan for Pindstrupskolen skal blandt andet give mulighed for nedrivning af to pavilloner, hvorimellem der er konstateret ynglende dværgflagermus ved besigtigelser i sommeren 2025. Alle arter af flagermus i Danmark er opført på Habitatdirektivets bilag IV, der angiver arter, for hvilke Danmark har en særlig forpligtelse til at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus.

I forbindelse med miljøvurderingen er der registreret forekomst af flagermus inden for lokalplanområdet. Da lokalplanens realisering kan påvirke eksisterende yngle- og rasteområder, skal områdets økologiske funktionalitet opretholdes.

Nedrivning af pavillonerne medfører, at en eksisterende ynglelokalitet for dværgflagermus påvirkes. Lokalplanen kan imidlertid realiseres, hvis den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus opretholdes gennem etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder for flagermus. Afværgeforanstaltninger kan eksempelvis omfatte etablering af flagermuskasser, flagermussten, flagermusrør eller andre egnede erstatningslevesteder.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at afværgeforanstaltningerne etableres og fungerer som forudsat, således at områdets økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes. Erstatningslevesteder skal være etableret og funktionsdygtige, inden eksisterende yngle- eller rasteområder påvirkes.

Omfang og udformning af afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af faglige undersøgelser og rådgivning. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen kan realiseres uden at forringe den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus.

Afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder vedrørende flagermus skal være etableret og funktionsdygtige, før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Naturbeskyttelseslovens § 3

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

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

En mindre del af planområdet, langs områdets sydøstlige afgrænsning er omfattet

af kirkebyggelinje og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens §19. Kirkebyggelinjen har til hensigt at beskytte kirker mod bebyggelse, hegn, terrænændringer eller hegn, der kan påvirke eller sløre for en kirkes synlighed i det omkringliggende landskab eller bysamfund.

Lokalplanen sikrer at bebyggelse, hegn og beplantning ikke opføres højere end 8,5 meter indenfor det område i planområdet, der er omfattet af kirkebyggelinje.

Naturbeskyttelseslovens § 29 a

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 29 a og habitatdirektivets artikel 12 er det forbudt at beskadige eller ødelægge flagermusenes yngle- og rasteområder. Forbuddet gælder uanset, om der er tale og midlertidige eller permanente bygningsstrukturer, som anvendes til yngel, dvale eller som fast rasteplads.

Inden for lokalplanområdet er der registreret forekomst af flagermus i forbindelse med to eksisterende pavilloner, der planlægges nedrevet. Alle flagermusarter i Danmark er strengt beskyttede og opført på EU-habitatdirektivets bilag IV.

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget en screening samt en særskilt flagermusundersøgelse for området. Nedrivningen af de to pavilloner skal ske i fuld overensstemmelse med undersøgelsens konklusioner og anbefalede afværgeforanstaltninger. Dette indebærer blandt andet, at nedrivningen skal tidsudskydes eller tilrettelægges således, at den sker uden for flagermusenes sårbare perioder (yngletid og dvale), samt at der i fornødent omfang etableres erstatningsbiotoper (f.eks. opsætning af flagermuskasser) for at opretholde områdets økologiske funktionalitet.

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.

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.

Der er ikke registreret jordforurening i planlægningsområdet.

Vandløbsloven

Vandhåndteringsplanen viser, at områdets eksisterende strømningsveje og lavninger kan indarbejdes i områdets fremtidige regnvandshåndtering. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke giver anledning til vandløbsmæssige udfordringer.

Færdselsloven

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

Nationalpark Mols Bjerge
Råstofplanen

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

Kystnærhedszone

Planområdet er ikke placeret i kystnærhedszone

Kystnære dele af byzonen

Planområdet er ikke placeret i kystnære dele af byzonen

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Planområdet er placeret i nærhed til udpegningerne Værdifuldt kulturmiljø, men er ikke omfattet af udpegningen. Dog er en mindre del af planområdet omfattet af Kirkebyggelinje, lokalplanen ændrer ikke på gældende forhold i området, der er omfattet af kirkebyggelinjen.

Det er en intention med planlægningen at lade ny bebyggelse i området blive opført med respekt for det eksisterende kulturmiljø i og omkring Pindstrup.

Arkæologi
Ved en arkivalsk gennemgang af det nationale register Fund og Fortidsminder kan det konstatere, at der ikke er registeret fortidsminder indenfor arealet. Der er registreret fortidsminder i områderne umiddelbart op til arealet. Mod vest er gjort flere fund af flintøkser og andre flintgenstande (sb.nr. 40, 42, 44, 45, 48). Mod øst er flere gravhøje (sb. nr. 37, 69), hvor to er fredet (sb.nr. 31, 32) og mod sydøst er gjort flere fund af Maglemose flint og kulturlag daterende til ældre stenalder (sb.nr. 51, 52, 96, 97, 98, 204).

Nærheden til gravhøje betyder generelt, at der kan være andre fortidsminder i deres nærhed. Samtidigt er området topografisk velegnet til både bebyggelse og begravelse. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

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 standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600).

Fortidsminder, sten- og jorddiger

Der er ikke fortidsminder, sten- eller jorddiger i planområdet.

Kirkebyggelinje

En mindre del af planområdets syd-østlige del er omfattet af kirkebyggelinje. Se Kortbilag 3. Den del af planområdet der er omfattet af kirkebyggelinje, omfatter eksisterende bebyggelse i form af daginstitution. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse ikke overstiger 8,5 m over fremtidigt terræn inden for kirkebyggelinjen.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Vejbyggelinje

Jordhåndtering og jordforurening
Områdeklassificering
Planområdet er ikke områdeklassificeret.

Planområdet ligger delvist i byzone. Arealer indenfor byzone er som udgangspunkt omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor jorden per definition er lettere forurenet.

Fordi planområdet ikke er områdeklassificeret, er der ikke krav om analyser af jorden før bortkørsel medmindre der ved gravearbejdet opstår mistanke om forurening af jorden.

Jordforurening
Der er ikke konstateret jordforurening i planområdet.

Planlægningen medfører ikke håndtering af væsentlige mængder af miljøfremmede stoffer, som kan udgøre en væsentlig risiko for forurening af jorden.

Der forventes ikke at være behov for væsentlige regulering af det eksisterende terræn. Eventuel flytning af jord vil være begrænset og sker i henhold til gældende regulativ.

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.

Grundvand
Lokalplanområdet er beliggende indenfor område med almindelige drikkevandsinteresser. Det ligger udenfor indvindingsopland til almen vandforsyning og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO). Der er ingen drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

Vandmiljø
Håndteringen af regn- og overfladevand skal ske i overensstemmelse med den tilhørende vandhåndteringsplan og Syddjurs Kommunes spildevandsplan.

Vandhåndteringsplanen beskriver de overordnede principper for håndtering af hverdagsregn og ekstremregn inden for lokalplanområdet.

Vandområdeplan
Lokalplanen er ikke til hinder for gældende statslig vandområdeplan.

Miljøforhold
Miljøvurdering af projekt, planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" afsnit III.

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 481 kræver udarbejdelse af en yderligere miljøvurdering, da planlægning vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes den potentielle påvirkning af beskyttet natur og bilag IV-arter, som nødvendiggør udarbejdelse af en miljørapport. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet.

Støj

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. 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.

Trafikstøj

En stigning i trafikken vil medføre øget støj herfra. Et stigende antal elbiler vil begrænse støjen fra motorer, mens dækstøjen vil være den samme. Dækstøj kan reduceres ved valg af støjdæmpende vejbelægning.

Lugt og luftforurening

Hvis der etableres for eksempel hjemmekundskabslokaler eller kantine, skal det sikres at afkast føres tilstrækkelig højt op så der kan ske fri fortynding.

Hvis der etableres bålhytte eller lignende på skolens arealer, kan det medføre luftforurening af ikke væsentlig karakter.

BESTEMMELSER

Syddjurs Kommune fastsætter i henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med senere ændringer) følgende bestemmelser for det område, der afgrænses i § 2.

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

1.1 at muliggøre offentlig service i form af skole- og undervisningsformål samt pasningstilbud.

1.2 at sikre, at ny og eksisterende bebyggelse indpasses hensigtsmæssigt i forhold til omkringliggende boliger, landskab og adgangsforhold,

1.3 at fastlægge rammer for bebyggelsens omfang, placering og indpasning i forhold til det nære miljø,

1.4 at sikre hensigtsmæssige adgangs- og trafikforhold,

1.5 at sikre etablering af funktionelle og beskyttede opholdsarealer,

1.6 at udlægge areal til håndtering af regnvand som varetagelse af klima hensyn,

1.7 at overføre areal fra landzone til byzone,

§2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - Matrikel og områdeafgrænsning og kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering og omfatter følgende matrikelnumre:

Matrikel nummer 5cf, 5ce, 5br, 5ci, 5cc, 5cd, 4be samt 4cc alle Pindstrup By, Marie Magdalene, samt alle parceller, der udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres indenfor lokalplanens området efter den 7. august 2026.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering

2.3 Følgende arealer inden for lokalplanens delområde II (vist på kortbilag 1 - Matrikel og områdeafgrænsning) er i landzone og overføres til byzone med denne lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Delområde I forbliver i byzone.

Delområde II:
Matrikel nummer 4cc samt del af matrikel nummer 4be Pindstrup By, Marie Magdalene. Cirka 10.000 m^2

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlig service, herunder daginstitution, skole- og undervisningsformål samt nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, regnvandshåndtering og lignende. Herunder:

a. tilhørende funktioner og faciliteter,
b. opholds- og aktivitetsarealer,
c. interne vej- og færdselsarealer,

Delområder

3.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og delområde 2 som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering.

3.3 Arealer uden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering, skal friholdes for ny bebyggelse. Der må dog etableres legeredskaber, bænke, terrasser, shelters, bålhytter, redskabsskure og lignende mindre anlæg til leg og ophold samt anlæg til regnvandshåndtering og teknisk forsyning jf. § 6.

3.4 Der udlægges arealer til håndtering og forsinkelse af regnvand, som vist på kortbilag 3 - Miljøforhold.

3.5 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ophobes affald eller foretages udendørs oplag.
Bestemmelsen omhandler ikke affaldscontainere og miljøgårde.

§4. Udstykning og andre matrikulære forhold

4.1 Der må foretages udmatrikulering af hele eller dele af lokalplanområdet.

§5. Veje, stier og parkering

Veje og stier

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brunmosevej, Skolevej og Bøgevej, med placering som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og areal disponering.

5.2 Der skal opretholdes adgangsforhold til matr.nr. 5cg og 5ch via Tørve vej fra Brunmosevej med mindst 6 meter belægning til kørebaner + mindst 1,5 meter belægning til fortov/gangareal i mindst én af siderne.

5.3 Adgangsvej via Tørvevej fra Brunmosevej skal etableres som adgang til matr.nr. 5cg og 5ch samt til parkerings- og manøvrearealer. Adgangsvejens placering er principiel og skal etableres inden for det på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering viste vejudlægsareal.

5.4 Adgangsvejens tilslutning til Brunmosevej må ikke placeres sydligere end 5 meter fra skel mod matr.nr. 4do og 4dp.

5.5 Der skal etableres arealer til, som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering:

1. taxaaflevering og afhentning af elever,
2. personaleparkering,
3. intern kørsel og manøvrering.

5.6 Taxaaflevering skal etableres som en udvidet og sammenhængende afsætningslomme langs Skolevej, med placering som vist på kortbilag 2.

5.7 Interne stiforbindelser skal udlægges således der sikres tryg og overskuelig færdsel mellem bygninger, opholdsarealer og adgangspunkter.

Parkering og færdselsareal

5.8 Der skal etableres minimum 50 parkeringspladser, inkluderet 2 handicap p-pladser.

5.9 Parkeringsareal skal placeres i den nordlige del af byggefeltet i tilknytning til vejadgang, færdselsareal samt manøvreareal, som vist på bilag 2 - Anvendelse og arealdisponering.

5.10 En udvidelse af parkeringsareal skal placeres i umiddelbar forlængelse af i §5.8 beskrevne parkeringsareal med placering som vist i kortbilag 2.

Belysning

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

Cykelparkering

5.12 Der skal etableres cykelparkering i tilknytning til skolens indgange.

§6. Teknisk anlæg

6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

6.3 Arealer omkring affaldsstationer skal afskærmes og begrønnes.

6.4 Beholdere, containere eller lignende til affald skal placeres indenfor eller i tilknytning til området til parkering, så der sikres god afvikling af tømning og afhentning.

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

Energianlæg

6.6 Der må alene etableres anlæg til solenergi i form af solfangere og solceller på bebyggelsens tage. Anlæggene skal etableres efter følgende retningslinjer:

De må være hævet maks. 30 cm fra tagfladen. Tekniske instal lationer til solcellernes anlæg skal placeres centralt på tagfladen mellem solcellerne.

De skal placeres tilbagetrukket min. 0,5 m. fra facaden.

De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede retvinklede felter, der udlægges parallelt med tagfladen.

De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle/solpanel-fladen.

6.7 Anlæggene skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler. Ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, må ikke bryde solpanelfladen.

6.8 Kanten af solpanelerne skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.

6.9 Anlæg til indvinding af solenergi skal være anti-refleksbehandlede må have en maksimal lysreflektionsværdi på 7%.

6.10 Anlæggene skal have samme hældning, højde, udformning og farve.

Anlæg til håndtering af regnvand

6.11 Lokalplanen udlægger areal til håndtering af overfladevand som vist på kortbilag 3.

6.12 Området med reserveudlæg til parkering i delområde 1, der fremgår på kortbilag 2, må anvendes til rekreativt område, parkering, lege plads, regnvandsbassin og lignende.

§7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet, der fremgår af kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering.

7.2 Bebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager, med en maksimal højde på 8,5 meter eksklusiv eventuelle antenner, ventilationsafkast og lignende.

7.3 Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 45 % for området som helhed.

7.4 Mindre bygninger til daginstitutionen, såsom udhuse, shelters, bål hytter, grejbanke, drivhuse, cykelskure og lignende, må opføres uden for det viste byggefelt. Den enkelte bygning må ikke overstige 30 m^2 bebygget areal.

§8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1 Ny bebyggelse skal udformes med respekt for den eksisterende skolebebyggelses arkitektoniske karakter og fremstå som en del af en samlet bebyggelsesmæssig helhed.

8.2 Træbygninger må ikke udføres med rundtømmerbeklædning eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget).

8.3 Sekundær bebyggelse som udhuse, garager, cykeloverdækninger, overdækninger af parkeringsarealer, drivhuse og lignende må udføres i andre materialer. Der må dog ikke anvendes fiber- eller kompositmaterialer, der fremstår som træ.

Farver

8.4 Blanke og reflekterende facade- og tagmaterialer må ikke anvendes.

Tage

8.5 Tage skal udføres med en taghældning på mindst 30 grader og højst 45 grader.

8.6 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning eller med forskudte tagflader.

8.7 Der må ikke anvendes plast eller stålplader samt materialer som imiterer tegl eller blankglaserede tagsten.

8.8 Primær og sekundær bebyggelse må udføres med grønne tage af stenurter, græsser, løgplanter, sedum, mos eller lignende.

8.9 Bortset fra vinduer, må der ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 20[1].

8.10 Sekundær bebyggelse som udhuse og skure må udføres med andre tagformer end den primære bebyggelse.

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

Tekniske bygningsdele- eller installationer

8.11 Tekniske bygningsdele som for eksempel elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, varmepumper eller lignende skal indeholdes i bygningerne eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

8.12 Der må ikke opsættes parabolantenner på bygninger indenfor lokalplanområdet.

Skiltning

8.13 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.

8.14 Den enkelte institution må kun med institutionens navn og logo.

8.15 Fritstående skilte må have en maksimal højde på 1 meter målt over byggemodnet terræn og et maksimalt areal på 0,7 m^2. Fritstående skilte må ikke placeres indenfor oversigtsarealet ved adgangsvej.

8.16 Facadeskiltning må kun placeres ud for stueetagen.

§9. Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

9.1 Ubebyggede arealer til ophold, leg, læring og rekreative formål der fremgår af kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering.

9.2 Ændringer af eksisterende lege- og opholdsarealer skal kompenseres ved etablering af tilsvarende funktioner andetsteds inden for lokalplanområdet.

Beplantning - Træer, buske og græsser.

9.3 Beplantning skal anvendes til afskærmning mod naboejendomme og til at understøtte områdets grønne karakter, som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres minimum 7 gadetræer langs Brunmosevej i delområde 1. Træerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering.

Antallet af træer på hver side af Tørvevej, er afhængigt af placeringen af Tørvevej.

Trærækken fortsættes naturligt med samme afstand mellem træerne og adskilles kun af Tørvevej.

Træerne skal være opstammet træer, der sikrer udsyn langs vejen.

Arterne skal være hjemmehørende og løvfældende arter og kan for eksempel være: Avnbøg, eg, spidsløn eller ask.

9.4 Større samlede parkeringsarealer med mere end 10 pladser skal be plantes med 1 træ per påbegyndt 6 parkeringspladser.

Hegn og grøn afskærmning

9.5 Der skal etableres grøn afskærmning i det omfang og med den omtrentlige udstrækning, der er vist på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering. Mindre justeringer kan foretages som følge af den endelige placering af vej- og adgangsanlæg.

9.6 Grøn afskærmning skal have en bredde på minimum 2,5 m og en maksimal højde på 1,8 m.

9.7 Grøn afskærmning skal etableres med egnstypiske og hjemmehørende træ- og buskarter.

Træarter kan for eksempel være: Avnbøg, eg, spidsløn eller ask.

Buskarter kan for eksempel være: hassel, tjørn, slåen, hyld, kvalkved, vrietorn og benved.

9.8 Faste hegn skal begrønnes eller bearbejdes arkitektonisk.

Store træer

9.9 Der skal etableres minimum 3 træer i delområde 1. Træernes placering er vejledende, og de skal placeres inden for de på kortbilag 2 - Anvendelse og arealdisponering viste udearealer.

9.10 Træerne skal være hjemmehørende, løvfældende træarter som for eksempel: eg, bøg, ask, el, røn og avnbøg.

9.11 Træerne skal ved plantning have en stammeomkreds på minimum 20 cm målt 1 m over terræn.

§10. Terræn

10.1 Terrænregulering må ikke overstige + 1,5/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn uden Syddjurs Kommunes tilladelse. Yderligere tilpasninger til terræn skal optages i bebyggelsen.

10.2 Alle terrænreguleringer skal ske som skråningsanlæg, hvor terrænet gives en blød og jævn hældning. Reguleringen skal i så høj grad som muligt følge det eksisterende landskab.

10.3 Der må ikke etableres støttemure.

10.4 Der må foretages rekreativ terrænregulering inden for de på kortbilag 2 viste fælles udendørs opholdsarealer, grønne områder og rekreative arealer, herunder etablering af mindre bakker, legevoller og lignende landskabselementer.

Terrænregulering må højst udgøre + 2 meter/- 1 meter indenfor delområde 2 og højst + 4 meter/- 1 meter indenfor delområde 1.

10.5 I delområde 2 må terrænregulering inden for den på bilag 3 viste terrænreguleringszone udgøre op til -3 meter i forhold til eksisterende terræn i forbindelse med ombygning eller renovering af eksisterende bebyggelse, når reguleringen er nødvendig for at sikre bygningernes funktion, adgangsforhold eller flugtveje.

§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Ny bebyggelse, nye anlæg eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug, før:

11.1 De nødvendige veje, adgangsforhold, vendearealer, afsætningsarealer og parkeringspladser er etableret i overensstemmelse med lokalplanens §§ 5.1-5.12.

11.2 Anlæg til håndtering af regnvand er etableret i overensstemmelse med § 6.11-6.12.

11.3 Opholds-, lege- og aktivitetsarealer er etableret i overensstemmelse med § 9.

11.4 Beplantning i form af træer og grøn afskærmning efter §§ 9.3-9.11 er etableret eller sikret etableret i førstkommende plantesæson efter ibrugtagning.

11.5 Bebyggelsen er tilsluttet offentligt ejede forsynings- og spildevandsledninger, jf. § 6.1-6.2;

11.6 De nødvendige affaldsstationer/miljøstationer er etableret, afskærmet og beplantet i overensstemmelse med § 6.3-6.4.

Flagermus

11.7 Nye anlæg og bebyggelse kan ikke tages i brug før der er etableret afværgeforanstaltninger som eksempelvis flagermuskasser og/eller -sten, som sikrer den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus.

§12. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§13. Bevaring

Ingen bestemmelser

§14. Miljøforhold

Flagermus

14.1 Påvirkes et eksisterende yngle- eller rasteområde for flagermus som følge af lokalplanens realisering, skal der forud herfor etableres nødvendige afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder, som sikrer opretholdelsen af den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus. Placering, udformning og omfang skal ske i overensstemmelse med miljørapportens afværgeforanstaltninger.

Afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder skal etableres som fritstående anlæg inden for lokalplanområdet eller som en integreret del af eksisterende eller ny bebyggelse.

§15. Bonusvirkning

Ingen bestemmelser

§16. Servitutter

Ingen bestemmelser

§17. Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt

Ingen bestemmelser

Retsvirkninger

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.

§18. Lokalplanens retsvirkninger

Efter lokalplanens endelige vedtagelse må ejendomme inden for lokalplan området kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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 tilveje bringelse af en ny lokalplan. Se mere 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 mere 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 tilstands servitutter 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.



Lokalplanafgrænsning

Delområdeafgrænsning

Matrikelskel

Matrikel og zonekort

Eksisterende bebyggelse

① Delområdenummer

43 Matrikelnummer

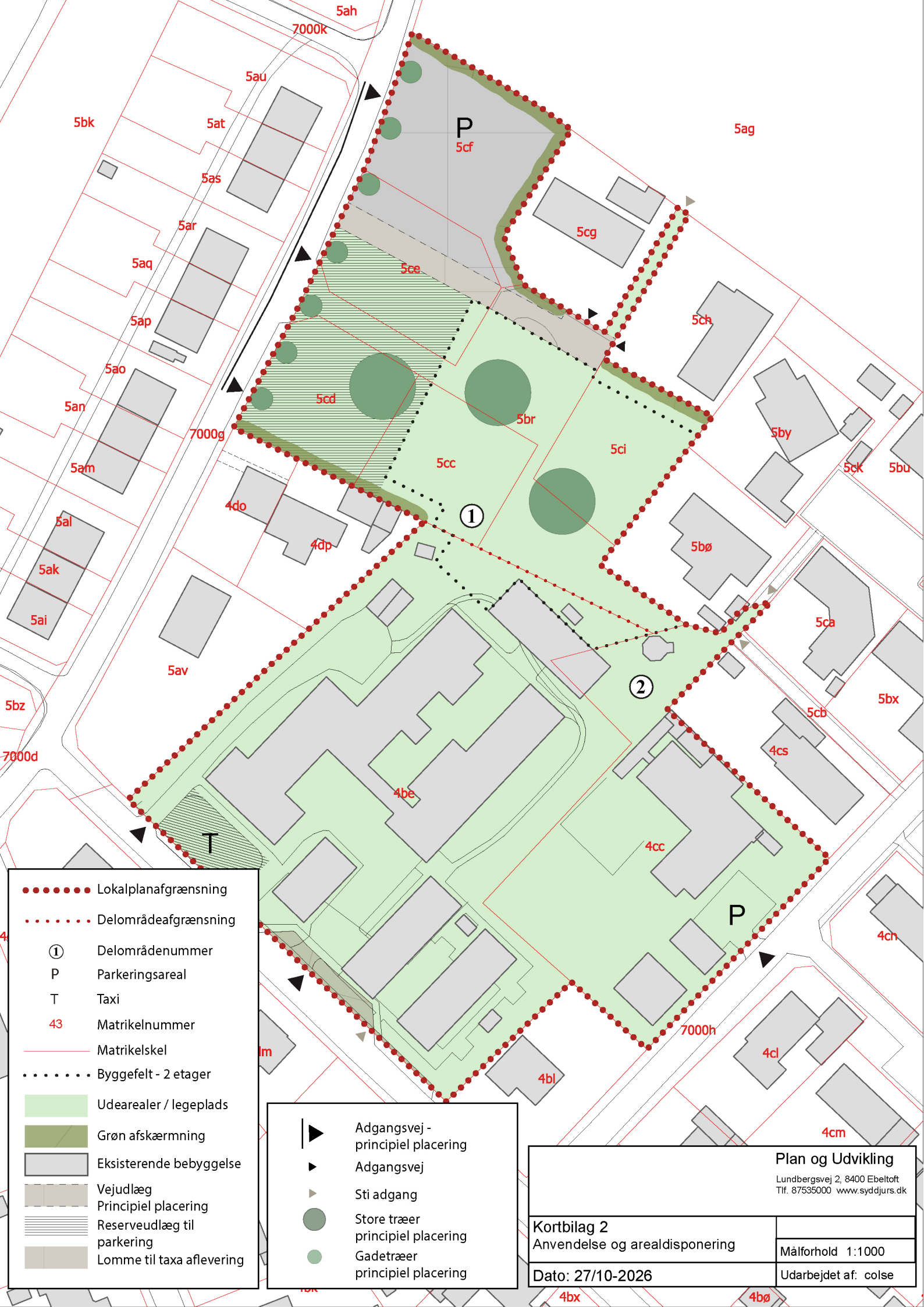
Plan og Udvikling
Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk

Kortbilag 1
Matrikulære forhold

Målforhold 1:1000

Dato: 13/10-2026

Udarbejdet af: colse



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- ① Delområdenummer
- P Parkeringsareal
- T Taxi
- 43 Matrikelnummer
- Matrikelskel
- Byggefelt - 2 etager
- Udearealer / legeplads
- Grøn afskærmning
- Eksisterende bebyggelse
- Vejudlæg
  Principiel placering
- Reserveudlæg til parkering
- Lomme til taxa aflevering

- Adgangsvej - principiel placering
- Adgangsvej
- Sti adgang
- Store træer principiel placering
- Gadetræer principiel placering

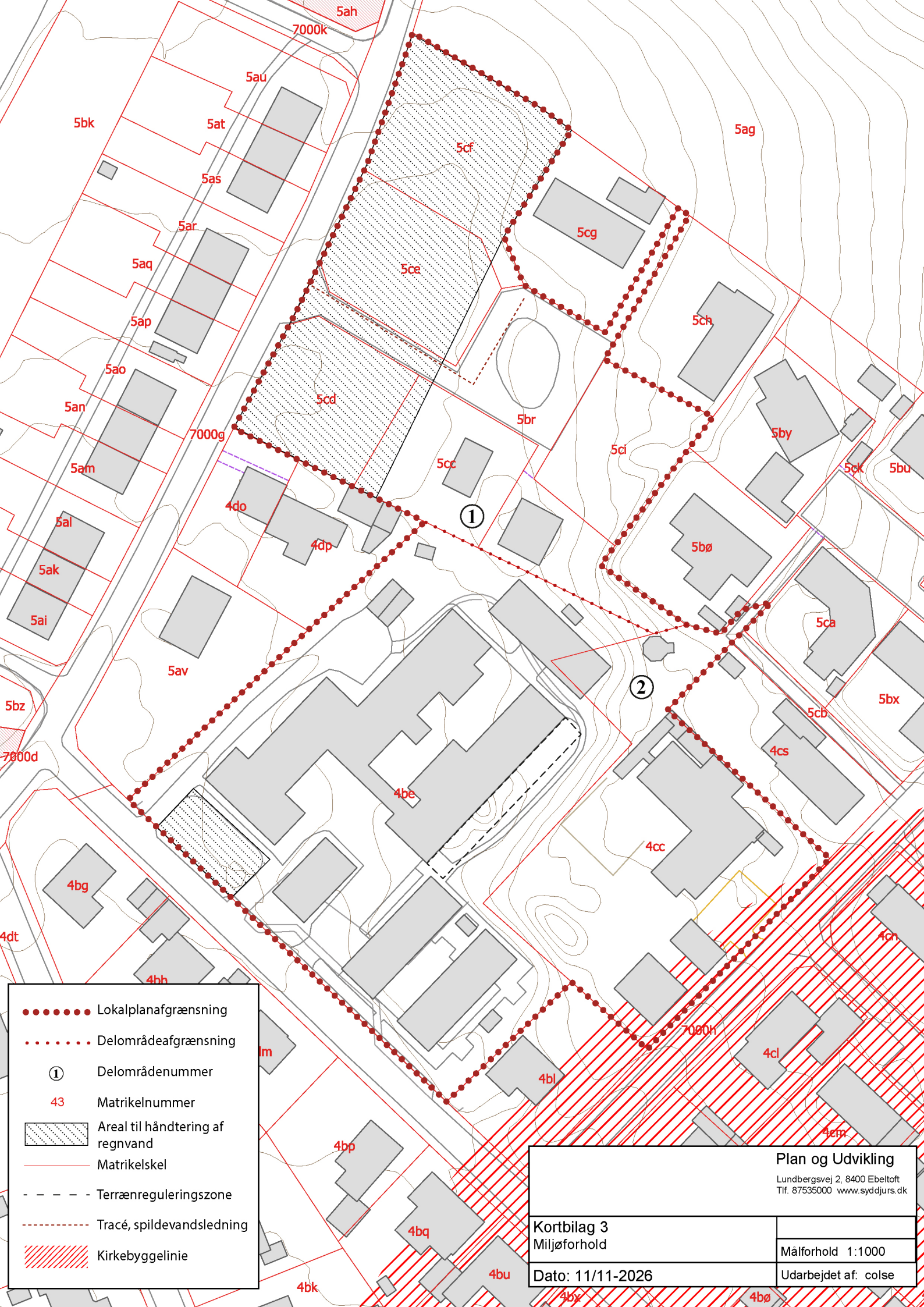
Plan og Udvikling
Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk

Kortbilag 2
Anvendelse og arealdisponering

Målforhold 1:1000

Dato: 27/10-2026

Udarbejdet af: colse


5ah
7000k
5au
5bk
5at
5ag
5cf
5as
5cg
5ar
5ce
5aq
5ch
5ap
5ao
5cd
5br
5an
7000g
5by
5ci
5am
5cc
5ck
5bu
4do
5al
4dp
5bø
5ak
5ca
5ai
5av
5bx
5bz
5cb
7000d
4cs
4be
4cc
4bg
4dt
4cn
4bh
7000h
4cl
4bl
4cm
4bp
4bq
4bu
4bk
4bx
4bø
Lokalplanafgrænsning
Delområdeafgrænsning
Delområdenummer
43
Matrikelnummer
Areal til håndtering af regnvand
Matrikelskel
Terrænreguleringszone
Tracé, spildevandsledning
Kirkebyggelinie
Plan og Udvikling
Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft
Tlf. 87535000 www.syddjurs.dk
Kortbilag 3
Miljøforhold
Målforhold 1:1000
Dato: 11/11-2026
Udarbejdet af: colse