

## Offentlig bekendtgørelse den 18.01.2023 af forslag til Lokalplan 445 med Kommuneplantillæg nr. 06 for Fremtidsparken erhvervsområde ved Randersvej nord for Følle

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 21. december 2022 at vedtage ovennævnte planer som forslag til offentlig høring.

### Forslag til Lokalplan nr. 445

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 29 hektar og afgrænses mod nord af motortrafikvejen, mod vest af Randersvej, mod øst af Skrejrup Bæk og mod syd af Rågholmvej.

### Forslag til Kommuneplantillæg nr. 06

Der er udarbejdet et tillæg nr. 06 til Kommuneplan 2020-2032, der udlægger to mindre områder, som sikrer, at lokalplanen kan omfatte et grønt areal til vandhåndtering samt muliggør en vejtilslutning fra det eksisterende erhvervsområde ved Rågholmvej.

### Debatperiode

Forslaget er fremlagt til offentligt debat i perioden:

**fra den 18. januar 2023 til den 15. marts 2023**

I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til det fremlagte planforslag.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest **den 15. marts 2023**

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget

**torsdag den 9. februar 2023 kl. 17**

i Rønede Idrætscenter.

Bemærkninger skal være skriftlige og skal indsendes via høringsportalen, som du finder på:

[www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser)

### Midlertidige retsvirkninger

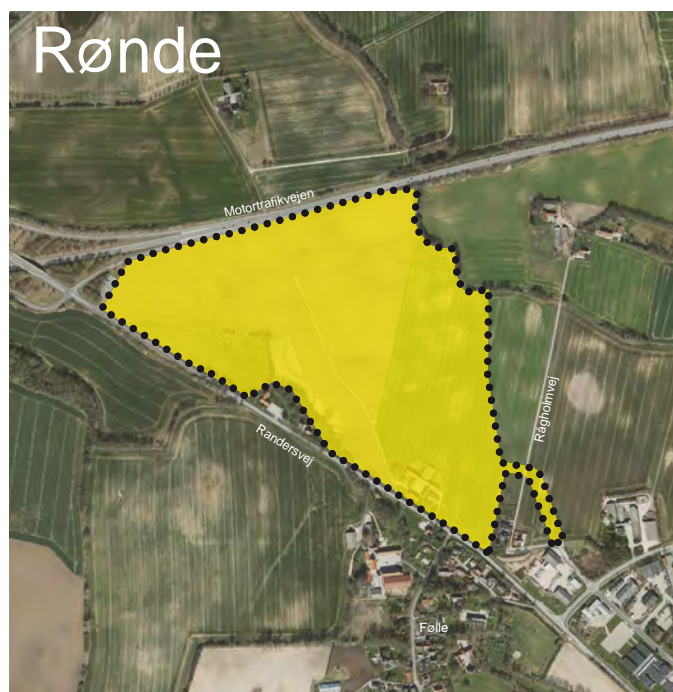
Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

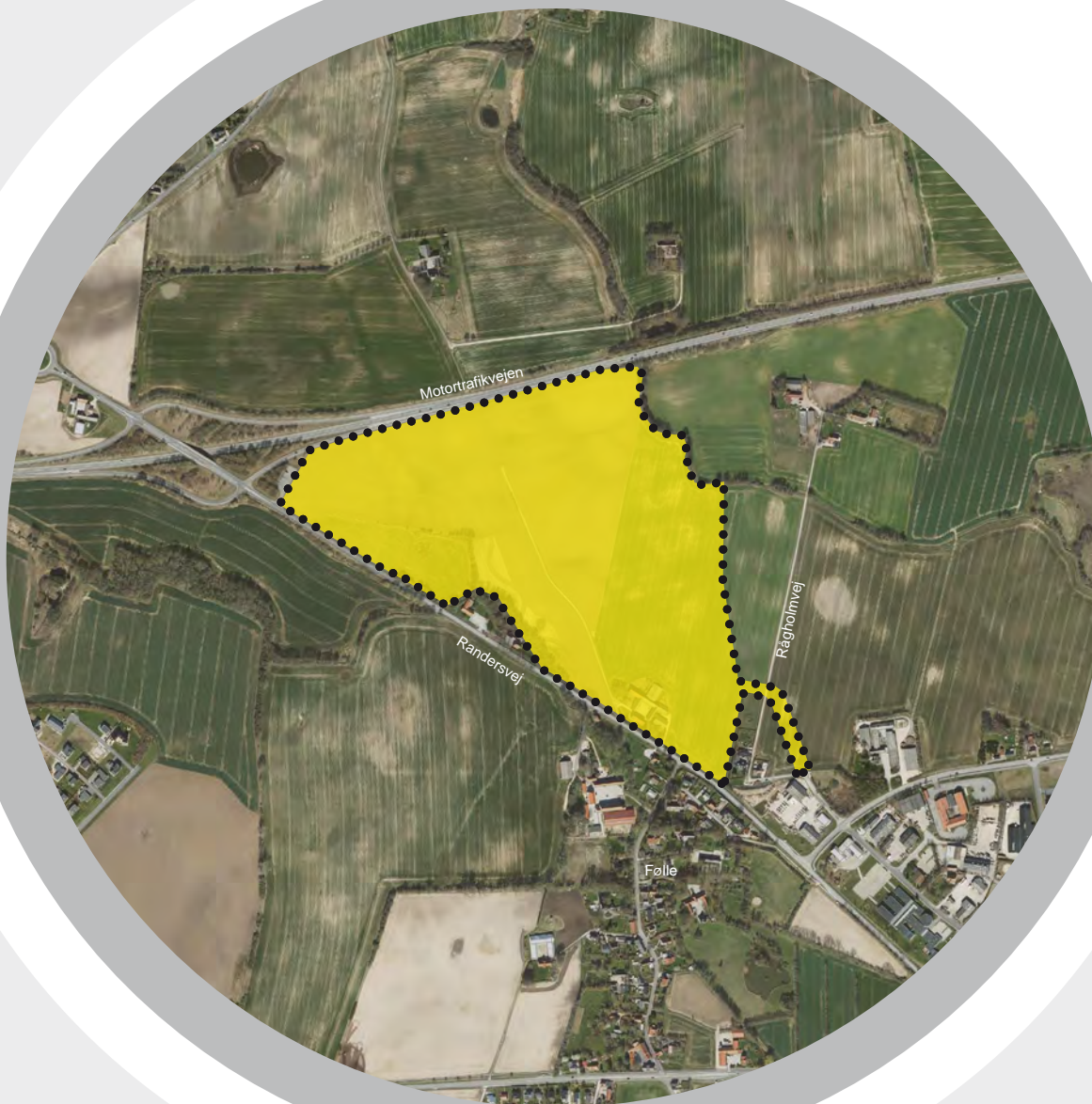
Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget kan Byrådet efter planlovens § 12 modsætte sig ændret anvendelse, udstykning og bebyggelse, som er i strid med planen.

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

### Miljøvurdering

Lokalplan og kommuneplantillæg ledsages af en miljørapport, som beskriver planernes påvirkninger af miljøet.





## Forslag til lokalplan nr. 445

Fremtidsparken erhvervsområde ved Randersvej nord for Følle

Yderligere information  
kan fås hos:

#### SYDDJURS KOMMUNE

#### PLAN, UDVIKLING OG NATUR

Rådhuset  
Lundbergsvej 2  
8400 Ebeltoft

Tlf. 87 53 50 00  
[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk)  
[syddjurs@syddjurs.dk](mailto:syddjurs@syddjurs.dk)

#### Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder  
Henrik Scharling  
Bernberg

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

[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk)  
[www.plandata.dk](http://www.plandata.dk)

Kommunens  
åbningstider fremgår af  
kommunens hjemmeside  
på adressen:  
[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk).

#### Kortgrundlag:

© Matrikelkort og  
topografiskekort: 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, støjrgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

#### Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstyknings 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.





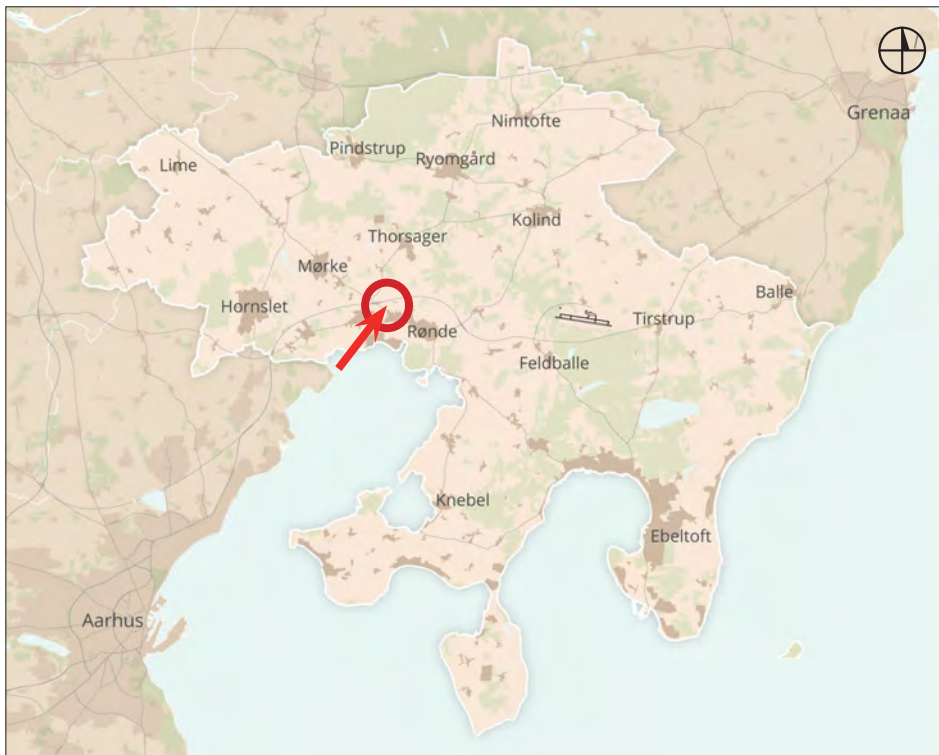
## INDHOLD

REDEGØRELSE .....	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund .....	6
Lokalplanens område .....	6
Lokalplanens indhold.....	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning .....	19
Lokalplanens forhold til miljøet .....	23
Tilladelser efter anden lovgivning .....	27
Ekspropriation .....	27
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	29
Lokalplanforslagets proces.....	29
Lokalplanbestemmelser .....	31
KORTBILAG 1 .....	42
KORTBILAG 2 .....	43
KORTBILAG 3 .....	44
KORTBILAG 4 .....	45
BILAG 5: Principper for veje, beplantning og skiltning	
BILAG 6: Miljøvurdering ikke teknisk resumé	
BILAG 7: Beplantningsplan	

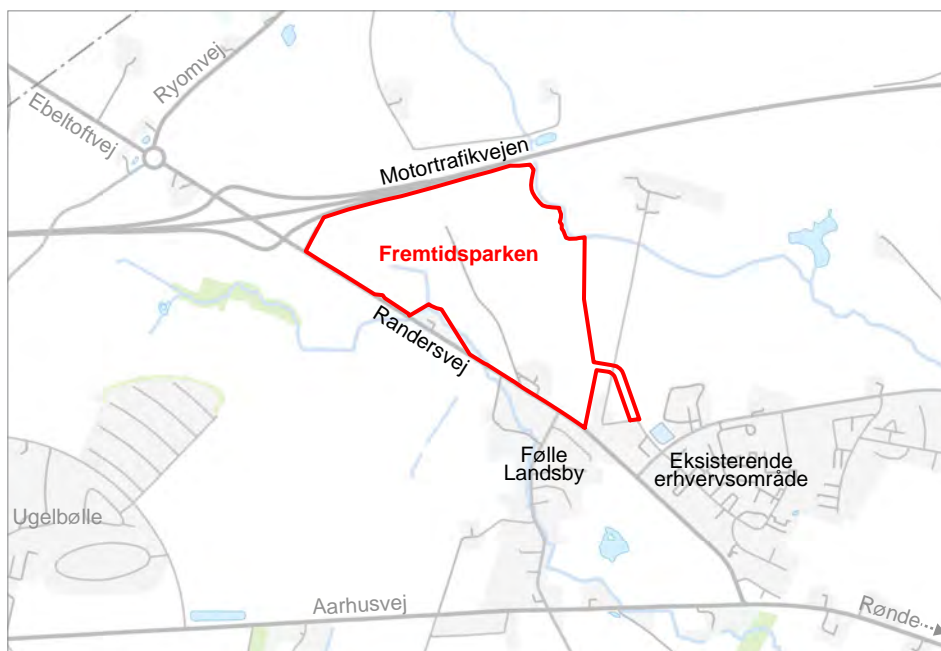
## REDEGØRELSE

### LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgør et samlet areal på ca. 29 hektar og afgrænses mod nord af motortrafikvejen, mod vest af Randersvej, mod øst af Skrejrup Bæk og mod syd af Rågholmvej som udløber fra et allerede eksisterende erhvervsområde. Syd for lokalplanområdet ligger Følle landsby.



Lokalplanområdets placering i Syddjurs Kommune, nordvest for Rønde



Lokalplanområdets afgrænsning, 1:20000

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet ud fra et ønske om at realisere kommuneplanens udlæg til erhvervsområde. Området ønskes i henhold til kommuneplanen udnyttet til erhverv i miljøklasse op til 4, som svarer til let industri.

Lokalplanen er udarbejdet med afsæt i principperne og disponeringen for en strukturplan for nyt erhvervsområde ved Følle. Strukturplanen blev fremsat i et udviklingsprospekt fra 2010 udarbejdet af Syddjurs Kommune.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et attraktivt erhvervsområde for både store og små virksomheder.

Lokalplanen fastsætter en grøn landskabsstruktur, der kan tilbyde naturmæssige værdier, sådan at området fremstår attraktivt for virksomheder, besøgende og borgere i øvrigt. Landskabsstrukturen skal også håndtere området overfladevand.

Lokalplanen skal sikre en helstøbt fremtræden af bebyggelsen mod motortrafikvejen samt sikre en hensigtsmæssig vej- og stistruktur for en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

Lokalplanen skal forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne.

Dertil skal lokalplanen sikre indpasning i det lokale landskab samt at bebyggelse indpasses hensigtsmæssigt i det eksisterende terræn.

Lokalplanen skal sikre overførsel fra landzone til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

### OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone

### OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendes som landbrugsjord ved lokalplanens udarbejdelse.



Lokalplanens område med angivelse af fotostandpunkter - se fotos nedenfor

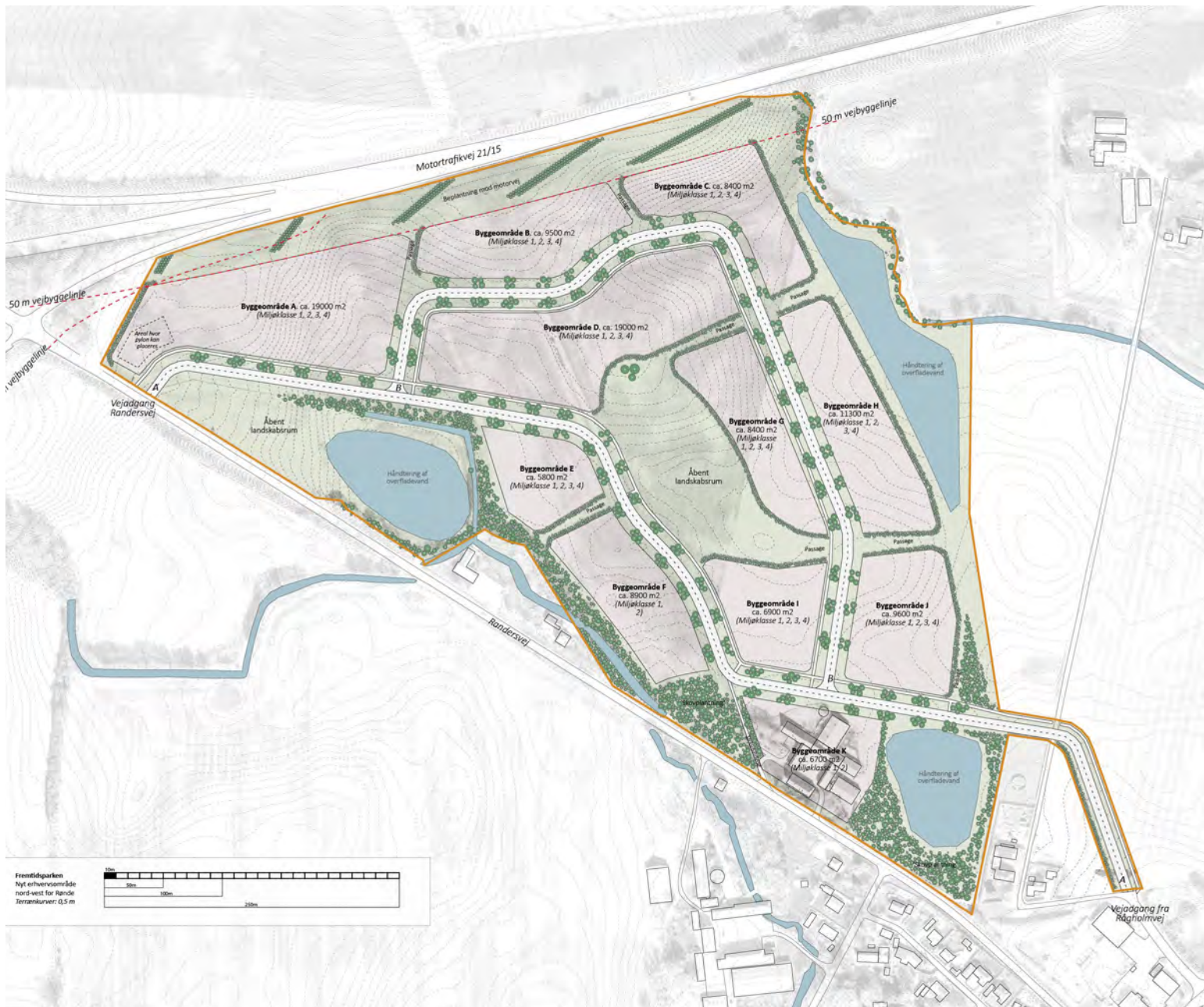


Foto 1. Området set udefra i sydøstlig retning fra rasteplass ved motortrafikvejen



Foto 2. Området set indefra i nordlig retning fra eksisterende markvej



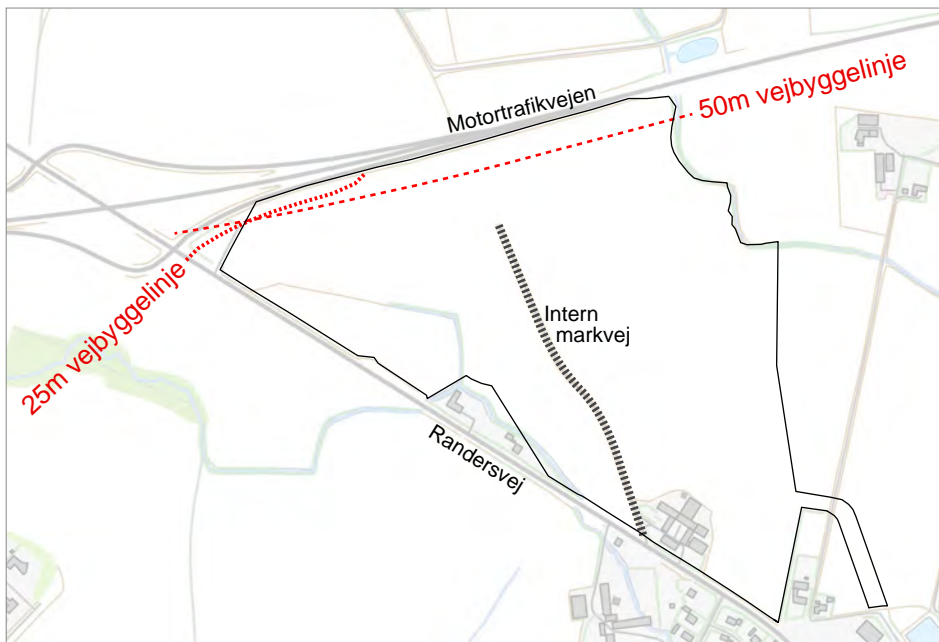


Fremtidsparken Situationsplan, 1:5000

## TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger syd for motortrafikvejen ved afkørslen til Randersvej. Motortrafikvejen er hovedfærdselsåren på Djursland med forbindelse til Aarhus og Grenå og giver god tilgængelighed til lokalplanområdet. Der er tinglyst en vejbyggelinie langs motortrafikvejen, i en afstand på 50 m fra vejmidte af motortrafikvejen og på 25 m fra tilkørslen til motortrafikvejen.

Inden for lokalplanområdet findes en nedlagt vej, som har forbundet Følle og den mindre landsby Fårup. Vejen fungerer i dag som en intern markvej og sti. Der findes ellers ingen stier inden for projektområdet.



Trafikale forhold. Angivelse af tinglyste vejbyggelinjer og eksisterende vejføring, 1:10000

## EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Inden for lokalplanområdet findes kun enkelte bygninger, i form af en landejendom på Randersvej 22 i den sydligste del af lokalplanområdet.

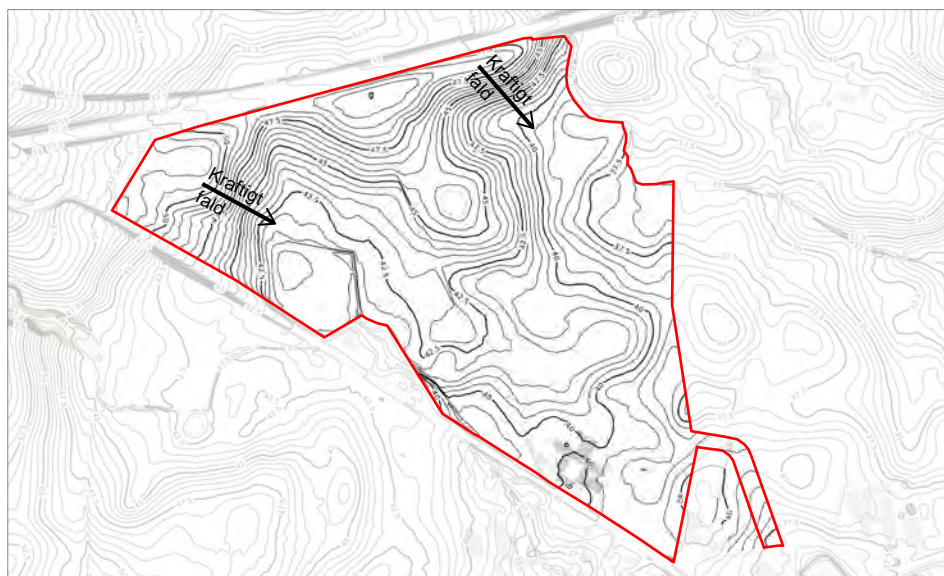
## LANDSKAB

Fra motortrafikvejen i nord falder terrænet fra kote ca. 50 til kote ca. 38 ved Rågholmvej i syd, dvs. et fald på 10 meter over en strækning på ca. 820 meter. Fra de højereliggende punkter i landskabet er der flere flotte udsigter mod især Rønede og det bakkede landskab nord for Rønede. To områder nærmest motortrafikvejen er præget af kraftige fald i terrænet (se kortet næste side). Inden for lokalplanområdet findes flere lavninger i landskabet, hvor der er risiko for periodiske oversvømmelser. Langs lokalplanens grænse mod nordøst løber Skrejrups bæk og mod sydvest løber Følle bæk.

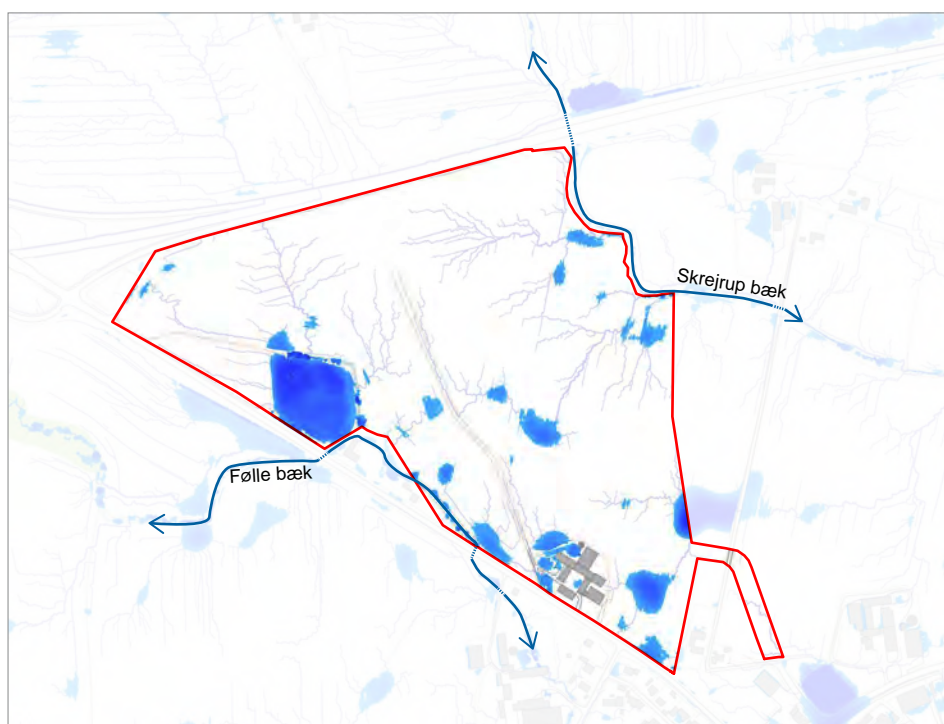
## NATUR

Arealet har været benyttet som landbrugsjord, hvorfor naturværdier indenfor området er begrænsede. Langs Skrejrups bæk og Følle bæk er der dog naturligt forekommende karaktergivende beplantning bestående af buske og store træer af hjemmehørende arter.





Eksisterende terræn med angivelse af de kraftigste terrænfald, 1:10.000



De to vandløb Skrejrup bæk og Følle bæk. Blå markeringer viser strømningsveje og arealer med risiko for periodisk oversvømmelse ved skybrud på 100 mm regn, 1:10.000

## BEVARINGSVÆRDIER

Indenfor lokalplanområdet ligger landejendommen ved Randervej 22. Ejendommen er i 2017 i kommuneplanen tildelt en middel bevaringsværdi på fire gældende for ejendommens stuehus samt tre af ejendommens øvrige bygninger i henhold til SAVE-registreret. SAVE-systemet er det system, der ofte anvendes ved vurdering og registrering af bygningers bevaringsværdi.

Landejendommens stuehus danner i samspil med bebyggelsen udenfor lokalplanområdet, syd for Randersvej, en karaktergivende ankomst til Rønde.



Bevaringsværdige bygninger ved eksisterende landejendom Randersvej 22

## SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Motortrafikvejen nord for lokalplanområdet belaster området med trafikstøj.

## ØVRIGE FORHOLD

### Kollektiv trafik

Området forventes betjent med kollektiv trafik fra Randersvej.

## LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Syd for lokalplanområdet ligger Følle med cirka 160 indbyggere. I tæt forbindelse med lokalplanområdet ligger enkelte ejendomme med erhverv og/eller beboelse.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### DISPONERING

Området disponeres i fire delområder, der dels udgøres af byggefelter for erhverv i forskellige miljøklasser og dels af adgangsveje, stier og friarealer i en grøn landskabsstruktur, som også skal håndtere området overfladevand.

Området er disponeret med en vejstruktur som overvejende følger terrænets form og med en grøn landskabsstruktur som ryggrad for området.

### ANVENDELSE

Med lokalplanen udlægges området til erhvervsformål for store og små virksomheder.

For at forebygge miljøproblemer og opnå en hensigtsmæssig placering af virksomheder opdeles virksomheder med kommuneplanen i syv miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende og klasse 7 den mest miljøbelastende. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i miljøklasserne 1-4. For de enkelte miljøklasser er der vejledende afstandskrav til miljøfølsom anvendelse (se illustration side 18).

Delområde I kan anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4

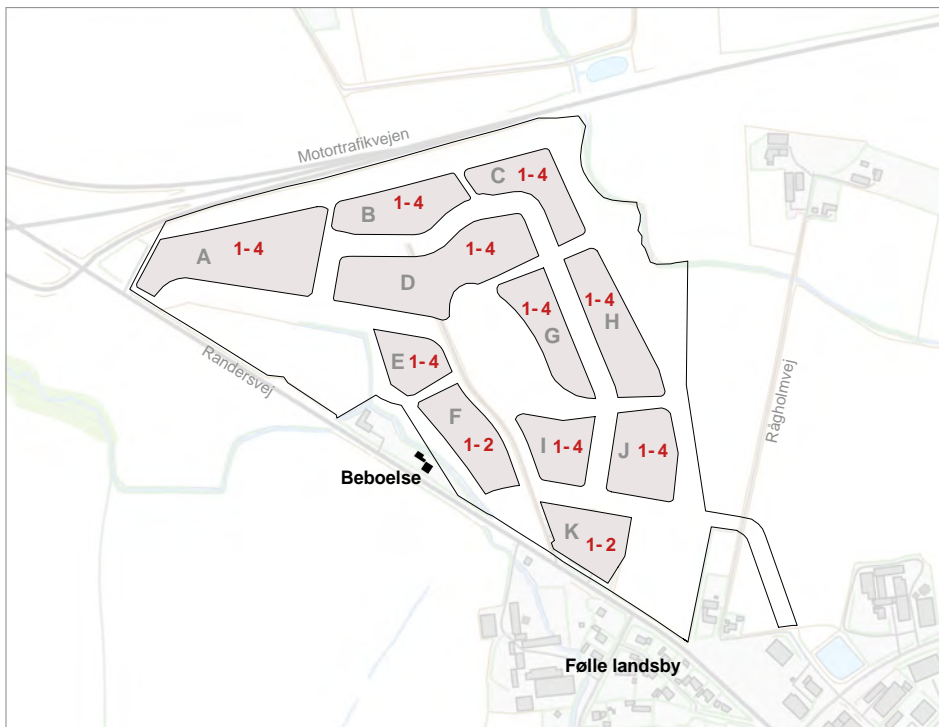
Delområde II kan ligeledes anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4

Delområde III, beliggende nærmest beboelse langs Randersvej og Følle landsby, kan anvendes til erhverv i miljøklasse 1-2.

Delområde IV udlægges til fælles grønne friarealer, anlæg til håndtering af overfladevand samt veje og stiforbindelser. Delområde IV må ikke bebygges eller benyttes til oplag og reklamering. Dog kan der opstilles inventar der understøtter en rekreativ anvendelse af området samt anlæg til det samlede områdes tekniske forsyning.

Syddjurs Kommune tilstræber, at detailhandel skal placeres i forbindelse med bymidterne. Derfor må der ikke indenfor området etableres detailhandel, herunder butikker til pladskrævende varegrupper. Der kan dog i tilknytning til virksomheders produktionslokaler etableres butik på op til 200 m<sup>2</sup> til salg af egne produkter. Dertil kan der i tilknytning til tankstationer etableres en mindre butik. Den maksimale butiksstørrelse i tilknytning til tankstationer skal afspejle at være sekundære funktion og må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Dette skal sikre, at butikker underordner sig områdets funktion som erhvervsområde.

Følgende miljøklasser refererer til kommuneplanens bilag om miljøkategorier efter Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning", 2004. Heri findes mere uddybende beskrivelser af virksomhedsklasserne.



Miljøklasser tilladt indenfor lokalplanrådets byggeområder, 1:10000

Miljø-klasse	Planlægningsafstand til miljøfølsom anvendelse	Eksempler på virksomheder inden for klassen
1	0 m	Giver ikke anledning til nævneværdig påvirkning. Omfatter mindre forretninger, gallerier, kontorer og små værksteder med butik/kiosk. Kan integreres med boliger.
2	20 m	Giver kun en ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser. Det er mindre virksomheder af typen elektronikværksteder, mindre engrosvirksomheder og mindre, indendørs værksteder. Kan indplaceres i boligområder.
3	50 m	Virksomheder som giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Bør ligge i egentlige erhvervsområder, men gerne tættest på boligområder. Herunder hører mange håndværksprægede virksomheder (bygningstømrer og snedker, autoværksted), tekstil-virksomheder og visse servicevirksomheder (benzinstation uden vaskehal og grillbar).
4	100 m	De mindre belastende af egentlige produktionsvirksomheder, som bør ligge i erhvervsområder. Omfatter visse speditjons- og transportvirksomheder, bilvaskehaller og autolakering.

Ovenstående afstande er kun planlægningsafstande. Virksomhederne skal i alle tilfælde opfylde miljølovens gældende grænseværdier uanset hvilken virksomhedskategori, de er placeret i.

## BEBYGGELSE OG ANLÆG

Bebyggelse må kun etableres indenfor delområderne I, II og III.

Lokalplanen fastlægger ikke en egentlig udstykningsplan. Dette for at muliggøre, at grunde kan udstykkes efter kommende grundkøberes konkrete behov og ønsker til størrelse. De mindste grundstørrelser er fastsat til 2.500 m<sup>2</sup> for at muliggøre, at også mindre virksomheder kan etablere sig i området.

Indenfor delområde I, II og III udlægger planen 11 byggeområder på i alt ca. 114.600 m<sup>2</sup>. Byggeområderne vil kunne udstykkes i deres helhed eller i mindre udstykninger. Byggeområderne har følgende cirka størrelser:

**A:** 19.000 m<sup>2</sup>, **B:** 9.500 m<sup>2</sup>, **C:** 8.400 m<sup>2</sup>, **D:** 19.000 m<sup>2</sup>, **E:** 5.800 m<sup>2</sup>, **F:** 8.900 m<sup>2</sup>, **G:** 8.400 m<sup>2</sup>, **H:** 11.300 m<sup>2</sup>, **I:** 6.900 m<sup>2</sup>, **J:** 9.600 m<sup>2</sup>, **K:** ca. 7.800 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsesprocent og højde, så ny bebyggelse vil tilpasses konteksten. For at sikre en vis overordnet sammenhæng internt i området, stiller lokalplanen dertil krav til farver og materialer for ny bebyggelse.

Byggeområderne A og B, samt dele af C - alle beliggende indenfor Delområde I - er meget synlige fra motortrafikvejen. For bebyggelse her stilles særlige krav om byggeriets fremtræden, sådan at området udadtil vil syne attraktivt og ankomstoplevelsen til Djursland ad motortrafikvejen ikke skæmmes.

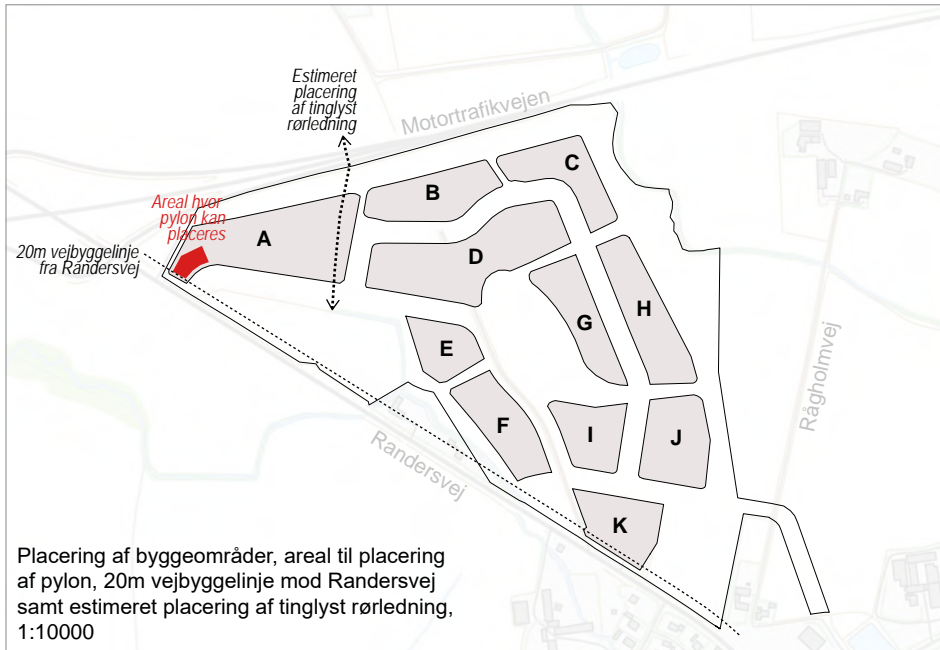
Lokalplanen giver mulighed for, at der på tage og terræn indenfor Delområde II og III kan opsættes solceller og vindturbiner til produktion af grøn strøm.

Lokalplanen stiller krav til skiltningen indenfor området. Disse bestemmelser tager afsæt i Syddjurs Kommunens Skiltevejledning for skiltning i kommunen.

For at øge synligheden mod motortrafikvejen for virksomheder placeret indenfor Byggeområde A, giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en pylon til skiltning mod motortrafikvejen. Pylonen må kun placeres som skiltning i umiddelbar nærhed af virksomheder i den vestlige del af Byggeområde A (se illustration næste side). Området ved Fremtidsparken er del af ankomstenoplevelsen til Djursland ad motortrafikvejen. Området er dertil synligt fra Rønde. På den baggrund stiller lokalplanen krav til pylonens størrelse og fremtræden, så det sikres, at pylonen indpasser sig godt i landskabet. Terræn og beplantning vest for planområdet gør, at pylonen har en lav synlighed i kørselsretningen mod Djursland, hvorved ankomstoplevelsen til Djursland sikres. Pylonen vil have en højere synlighed i kørselsretningen mod Aarhus ad motortrafikvejen, samt ad Randersvej i nordgående retning (se illustrationerne næste side).

For at sikre en hensynsfuld indpasning mod omgivelserne fastsætter lokalplanen en vejbyggelinje på 20 meter mod Randersvej, målt fra vejmidten.

Under jorden i Byggeområde A ligger en tinglyst rørledning. Arealet indenfor 5 meter på hver side af rørledningen må ikke beplantes eller bebygges jf. tinglyst servitut. Det påhviler kommende lodsejere selv at gøre sig bekendt med rørledningens eksakte placering og servitutens bestemmelser.



Pylon og bygningsvolumner set fra kørselsretningen ind mod Aarhus i en afstand af 500 meter



Pylon og bygningsvolumner set fra Randersvej i en afstand af X00 meter



## VEJE, STIER OG PARKERING

Området vejbetjenes ved to veje: Vej A-A og Vej B-B.

Vej A-A fungerer som adgangsvej til området med tilslutning fra Randersvej i områdets nordvestlige hjørne og fra det allerede eksisterende erhvervsområde ved Rågholmvej i områdets sydvestlige hjørne (se nedenstående kort). Etablering af forbindelse fra det eksisterende erhvervsområde ad Rågholmvej kræver en mindre udvidelse af planrammens sydøstlige hjørne ved udlæg af en ny ramme igennem kommuneplantillæg. Vej A-A giver adgang til byggeområderne i planens vestlige og sydlige dele.

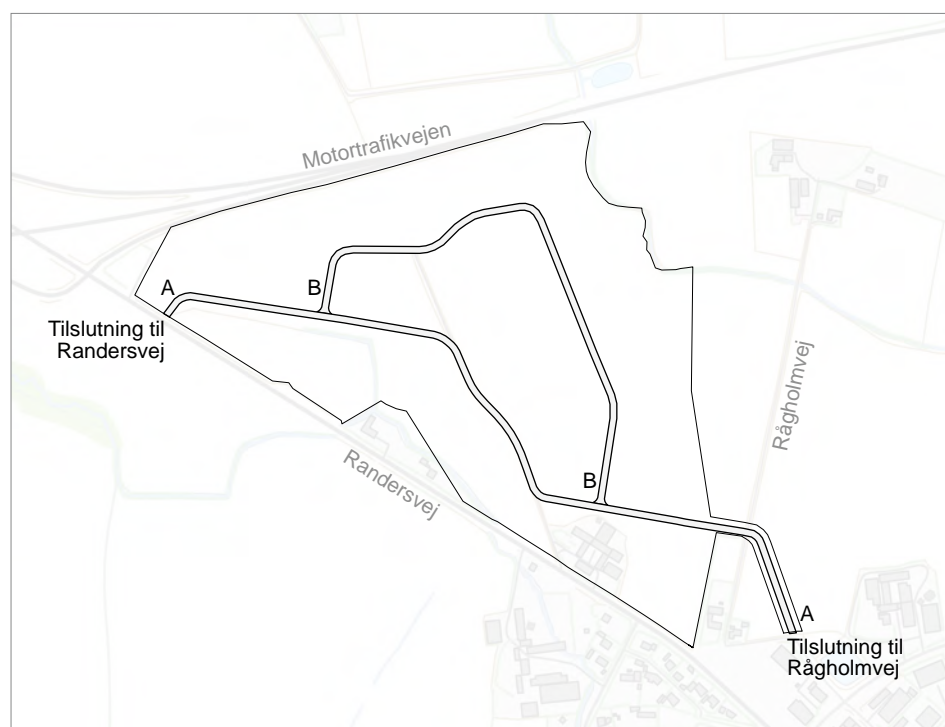
Til vej A-A tilkobles vej B-B, som vil give adgang til byggeområderne i planens nordlige og østlige dele.

Vejudlægget er tænkt for at åbne mulighed for en etapevis udstykning. Her kan eksempelvis vej A-A etableres som del af en første udbygningsetape, hvorefter Vej B-B kan etableres i en efterfølgende udbygningsetape. Alternativt kan dele af Vej A-A og Vej B-B etableres mod nord for at starte udbygningen herfra.

Stier for gående og cyklister udlægges i planen, sådan at området er tilgængeligt for alle og tilgodeser miljøvenlige og sunde transportformer.

Der kan fra vejene A-A og B-B etableres stikveje til betjening af byggeområderne forhold til den fremtidige udstykning efter lokalplanens bestemmelser.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til virksomhederne samt at sikre mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Parkering skal anlægges på virksomheders egen grund. Der må ikke anlægges indenfor Delområde IV. Dette skal sikre den grønne fremtræden, så området fremstår attraktivt for virksomheder, besøgende og borgere i øvrigt.



Vejforløb af Vej A og Vej B, 1:10000

## GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

I delområde IV etableres en grøn landskabsstruktur med grønne områder, der skal sikre, at området fremstår attraktivt med naturmæssige værdier.

Etablering af den grønne landskabsstruktur vil primært ske igennem etablering af beplantningsbælter, vejplantninger med løvfældende træarter plantet i trægrupper samt af skovplantninger. Der vil i alle beplantninger anvendes hjemmehørende arter.

I delområdet etableres enkelte åbne landskabsrum, som kan benyttes som et rekreativt aktiv for virksomhederne og deres medarbejdere samt anvendes af borgere i øvrigt. De planlagte landskabsrum skal også håndtere overfladevand og kan fremstå enten periodisk oversvømmede eller med permanent vandspejl.

Der er udarbejdet en pleje- og driftsplan, som fremadrettet kan bidrage til at understøtte en ressourcebesparende og økonomisk grøn drift samt højne naturmæssige værdier indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdet delområde IV i henhold til pleje- og driftsplanen.

Mod landsbyen Følle i syd skal der etableres afskærmende beplantning, sådan at det nye erhvervsområde synes mindst muligt herfra.



Grøn landskabsstruktur, 1:5000

## BEVARING

Lokalplanen sikrer, at eksisterende, grønne strukturer og karaktergivende beplantning langs med Skrejrup bæk og Følle Bæk bevares og løbende vedligeholdes.

De bevaringsværdige bygninger, som er del af landejendommen beliggende Randersvej 22, må ikke nedrives eller ændres uden særlig tilladelse fra byrådet.

## ZONEFORHOLD

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanens område fra landzone til byzone.

## MILJØ

Lokalplanen giver mulighed for etablering af virksomheder i de lave miljøklasser (1-4), hvorfor der ikke forventes væsentlig påvirkning af omgivelserne med støj og lugt.

Der kan forventes væsentligt øget trafik til området. Vejadgang er placeret i umiddelbar forbindelse til motortrafikvejen mod nord og i forlængelse af allerede eksisterende erhvervsområde mod syd, hvorved påvirkningen af omgivelserne fra trafikken i området vil være begrænset.

## KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Lokalplanen åbner mulighed for at håndtere overfladevand i området ved etablering af anlæg for opstuvning, forsinkelse og nedsivning - såkaldte LAR-løsninger. Nedsivning er dog en begrænset mulighed på grund af stiv lerjord i området.

Der er udarbejdet en vandforvaltningsstrategi for lokalplanområdet, som viser, at overfladevandet kan håndteres inden for området.

Der udlægges med lokalplanen stier, der giver gode forhold for miljøvenlig og sund transport for cyklister og fodgængere.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af anlæg til produktion af grøn energi på både bygnings tage og på terræn, samt integreret i facader.

## GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen stiller krav om etablering af en samlet grundejerforening for området, som skal tage vare på fælles anlæg og fællesarealer samt være dialogpartner for kommunen i områdets fremtidige udvikling. Lokalplanen kræver medlemspligt af grundejerforeningen for alle fremtidige grundejere.

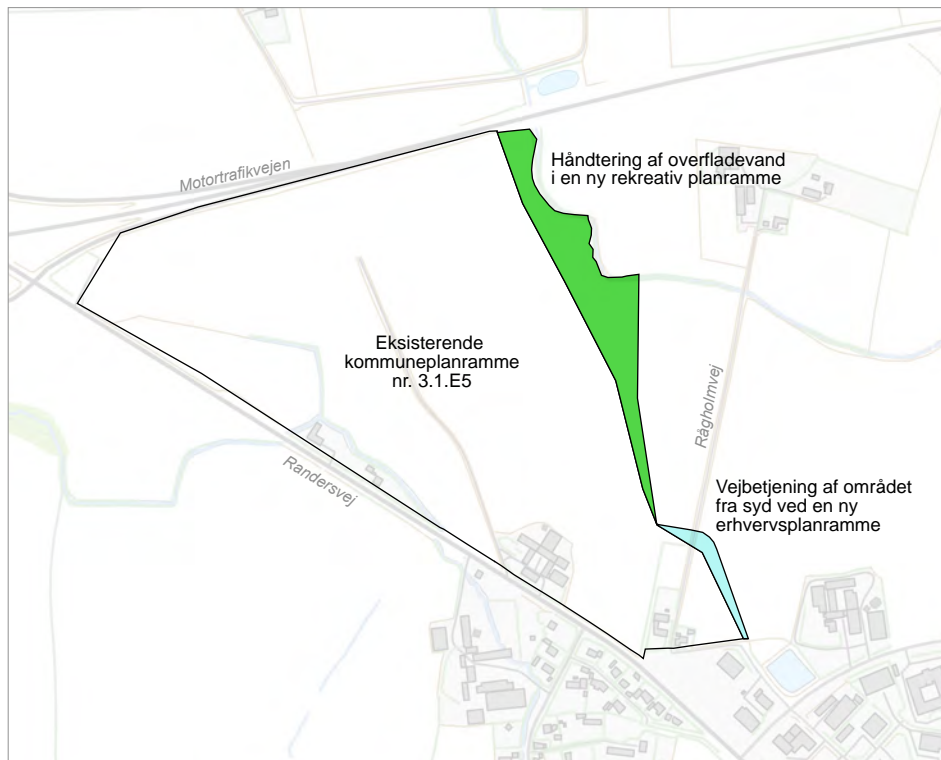
# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020-2032

Lokalplanen er ikke i fuld overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020-2032, da den østlige og sydøstlige del af lokalplanområdet ligger udenfor kommuneplanrammens rammer.

Lokalplanen ledsages derfor af Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2020-2032, som udlægger to nye kommuneplanrammer: en rekreativ ramme til håndtering af områdets overfladevand og en erhvervsramme, der skal sikre vejadgang til området fra syd. Hermed sikres det, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen i henhold til kravene i planloven.

Der har været indkaldt idéer og forslag til planlægningen i perioden fra den 23. februar 2022 til den 9. marts 2022 jf. planlovens bestemmelser. Der indkom 4 høringssvar, som er indgået i den videre planlægning.



Kommuneplantillæg bestående af to ny planrammer; en rekreativ ramme angivet med grøn og en erhvervsramme angivet med blå, 1:10000

### HOVEDSTRUKTUR

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om udlæg af nye erhvervsarealer i den vestlige del af kommunen, hvor adgangen til den overordnede infrastruktur betyder gode transportmuligheder for varer, arbejdskraft og adgang til det øvrige østjyske vækstcenter. Lokalplanområdet er specifikt udpeget i kommuneplanen som fremtidigt erhvervsareal.

### RETNINGSLINJER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for hvad angår Landskaber, Grundvand og drikkevand, Overfladevand og klima, Geolo-



gisk interesseområde, Kystnærhedszonen og trandbeskyttelseslinjen, Mobilitet, Erhvervsarealer og Detailhandel.

### **Landskabskarakter**

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 112. 'Kalø Vig randmoræne'. Området beskrives i landskabskarakterplanen med geomorfologien 'randmoræne' og med landskabskarakteren 'større moderne landbrug'.

Ved disponering af planen er det søgt, at udlæg af veje, byggeområder og grønne områder indpasser sig efter terrænformen i det eksisterende landskab. Således følger vejstrukturen i vid udstrækning terrænets højdekurver, og hvor vandet naturligt vil søge hen i landskab, er arealerne udlagt til håndtering af overfladevand.

## **EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

## **DETAILHANDEL**

Udenfor udlagte butiksområder kan der som udgangspunkt ikke etableres butikker til dagligvarer, udvalgsvarer og pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen muliggør kun butikker med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler kan placeres indenfor lokalplanens område. Butiksstørrelsen må maksimalt udgøre et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>. Dertil kan der i tilknytning til tankstationer etableres en mindre butik. Den maksimale butiksstørrelse i tilknytning til tankstationer skal afspejle at være sekundære funktion og må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>. Dette for at sikre, at butikker underordner sig områdets funktion som erhvervsområde.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV**

### **ARKÆOLOGISKE INTERESSER**

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af bebyggelse fra både bronzealder og jernalder, samt flere registreret gravhøje på området nord for lokalplansområdet. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Østjylland udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27

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

### **BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER**

Lokalplanen sikrer, at bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet kun kan nedrives eller ændres med særlig tilladelse fra byrådet.

## **NATURA 2000-OMRÅDER**

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen

af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt 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 'Kaløskovene og Kaløvig', som ligger ca. 1,6 km sydøst for lokalplanområdets sydligste afgrænsning.

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

### **Særligt beskyttede arter**

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

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugsjord er det Syddjurs Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

## **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.

Ifølge planlovens § 16, stk. 3, skal der ved bebyggelse og anlæg inden for kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og der skal gives en begrundelse for bygningshøjder der overstiger 8,5 m.

Erhvervsområdet er udlagt i kommuneplanen, da placeringen netop her giver gode muligheder for transport til og fra området uden, at det væsentligt vil belaste den interne trafik i lokalplanområdet. Landskabet åbner for at etablere et særligt erhvervsområde gode kvaliteter for de som arbejder i og besøger området. Den grønne struktur i erhvervsområdet skal tillige tilbyde gode rekreative muligheder for lokalområdet.

Lokalplanområdet ligger lige inden for kystnærhedszonen og er placeret bagved allerede udbyggede bolig- og sommerhusområder samt i forlængelse af et allerede udbygget erhvervsområde. Området er ikke synligt fra kysten på grund af stærkt kuperet terræn, samt store og tætte beplantede arealer. Bygningshøjder inden for området vil ikke overstige 8,5 m.

## **LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA**

Lokalplanen efterkommer Syddjurs Kommune Lokal Agenda 21 ved blandt andet, at:

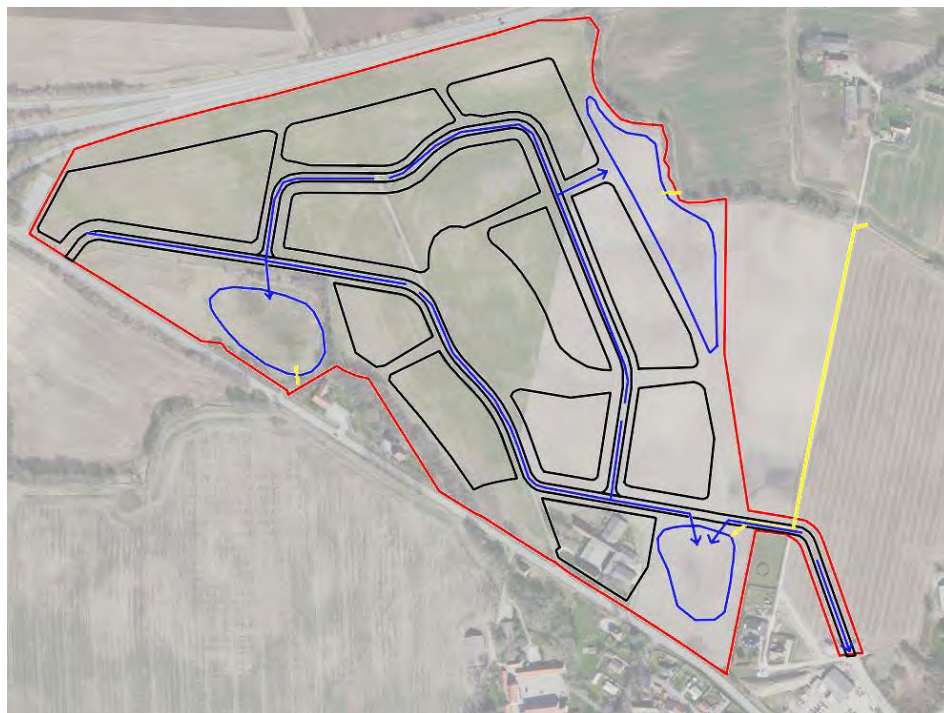
- udlægge gode forhold for gående og cyklister i området, for at skabe gode aktive og rekreative muligheder for borgere og for at begrænse brug af motoriseret transportmidler og derved mindske bl.a. CO<sub>2</sub>-udledning;
- åbne for muligheden for produktion af grøn strøm ved solceller og vindturbiner på tag eller terræn inden for området;
- aktivt at indtænke håndtering af overfaldevand som del af planen.

## KLIMATILPASNING

De store udlagte friarealer giver gode muligheder for at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse ved ekstrem nedbør, idet lokalplanen muliggør etablering af regnvandsbassin og arealer, hvor der kan opstives store mængder overfladevand på friarealerne. Jævnfør spildevandsplanen stilles der krav om en vandhåndteringsplan som sikrer håndtering af skybrudsvand.

Skybrud, hvor der kommer så meget regn, at det overstiger det almindelige afløbssystems kapacitet, vil strømme af på terræn. Disse ekstreme regnhændelser skal kunne håndteres ved etablering af skybrudsløsninger i området. Der skal tages højde for, at skybrudsvand ledes væk fra ejendomme og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst skade, ligesom det skal sikres, at etablering af bebyggelsen indenfor planområdet ikke medfører øget risiko for oversvømmelse af omkringliggende områder.

Der er screenet for eksisterende strømningsveje og bluespots i planområdet med programmet SCALGO LIVE. I denne screening er strømningsveje ind og ud af projektområdet identificeret, ligesom placering og volumen af eksisterende lavninger indenfor projektområdet er fastlagt. Principielt må der ikke ledes mere vand ud af området i fremtiden end i status. Dette kan forhindres ved, at det volumen, der er i terrænet i dag, også skal være der i fremtiden. Ligeledes må ændring af strømningsvejene ved terrænregulering og lignende ikke forværre oversvømmelsesrisikoen for nedstrøms områder eller medføre oversvømmelse andetsteds.



Skybrudskort og udlæg af regnvandsledninger i projektområdet. Udlæg er foreløbige, der skal projekteres i de kommende faser. Udløbsledninger fra bassiner vist med gult.

## FORSYNINGSFORHOLD

### VARMEPLAN

Området er omfattet af varmeplanen for Rønde.

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmforsynet.

## VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Djurs Vand - Følle vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

## SPILDEVAND

Området er omfattet af spildevandsplan for Syddjurs Kommune og forsynet af Syddjurs Spildevand. Området er separatkloakeret.

Regnvand afledes via regnvandskloak til regnvandsbassiner som udleder henholdsvis til Følle bæk og Skrejrup bæk.

I henhold til spildevandsplanen skal der udføres en vandforvaltningsstrategi for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

Der er for lokalplanen udarbejdet en vandforvaltningsstrategi som godtgør at området kan udnyttes til erhvervsformål uden at det medfører væsentlig risiko for oversvømmelse af bebyggelsen, når lokalplanen muliggør justeringer af terrænet, som tillader etablering af bassiner til håndtering af almindelig nedbør samt opstuvningsarealer og afledningsveje, der kan håndtere ekstrem nedbør. Mulige placeringer af regnvandsbassiner er vist på kortbilag 2.

Produktionsvirksomheder (herunder tankstationer, vaskehaller og virksomheder med vaskehaller), skal søge om tilslutningstilladelse til kloaknet. Der må ikke ske udledning af procesvand før der foreligger en tilslutningstilladelse til den enkelte virksomhed fra Syddjurs Kommune.

## ELEKTRICITET

Der er leveringspligt inden for lokalplanens område. Grundejer kan frit vælge leverandør. 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.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som redegør for planlægningens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resume af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som bilag 6. Den fulde miljørapport kan ses og hentes på kommunens hjemmeside.

## STØJ

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan se på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Vindmøller og vindturbiner skal anmeldes til Syddjurs Kommune i henhold til Vindmøllebekendtgørelsen



## JORDFORURENING

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenede jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Store dele af Rønde-Følleområdet har forhøjede naturlige forekomster af nikkel over grænseværdien for ren jord. Når jordhåndteringen skal finde sted, skal der derfor tages prøver for nikkel af jorden til dokumentation for jordens forureningsgrad. Forholdet vurderes at være ubetydelig for anvendelsen af området som erhvervsområde.

### Områdeklassificering

Lokalplanområdet skal områdeklassificeres jævnfør Jordforureningslovens[1] § 50a fordi området udlægges til erhvervsområde med produktionsvirksomheder. Det at der kan etableres produktionsvirksomheder gør, at det kan forventes at der på sigt kan forekomme forurenede eller lettere forurenede jord i området når erhvervsområdet er i fuld drift. Effekten vurderes til at være lettere negativ for lokalplanområdet, men har ingen betydning for de omkringliggende boliger og boligområder.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på [Region Midtjyllands hjemmeside](#).

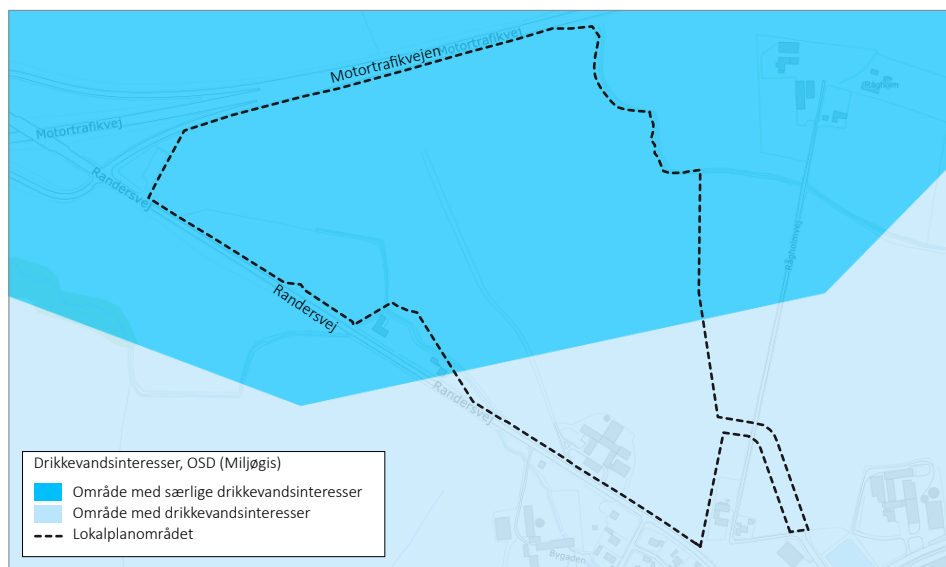
### Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring.

Overskudsjord fra et områdeklassificeret areal skal anmeldes til Syddjurs Kommune via [www.flytjord.dk](http://www.flytjord.dk). Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet.

## VANDMILJØ

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.



Lokalplanområdet i relation til område med særlig drikkevandsinteresser.

### Vandområdeplan

Lokalplanen er ikke til hinder for gældende, statslige vandområdeplaner.

### GRUNDVAND

Miljø- og Fødevarerministeriet udpeger drikkevandsressourcer, herunder områder med særlige drikkevandsinteresser - OSD og indvindingsoplande.

Udlæg af nyt areal eller væsentligt ændret anvendelse med kommuneplantillæg inden for OSD eller indvindingsoplande kræver en særlig redegørelse, som beskriver, hvorfor lokalisering af området uden for disse områder ikke er mulig.

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, mens hele området er omfattet af indvindingsopland. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for at forebygge risiko for forurening af grundvandet.

### LAVBUNDSAREALER

Indenfor lokalplanområdet er udpeget lavbundsarealer. Store dele af lavbundsarealerne er sammenfaldende med udlæg til grønne områder og bassiner til håndtering af overfladevand. Enkelte dele af lavbundsarealerne er også sammenfaldende med udlæg til vej og byggeområder. Disse steder er lavbundsarealet dog beliggende tæt ved motortrafikvejen, på stærkt skrånende terræn eller er af en meget besked størrelse. Det vurderes at disse arealer ikke rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen.



Lavbundsarealer indenfor området i relation til eksisterende forhold og planens indhold, 1:10000

### LUGT

Der er ingen eksisterende landbrug eller virksomheder, der vurderes at påvirker lokalplanområdet med lugtgener.

## SERVITUTTER

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

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

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

### Tinglyste servitutter

matr. nr. 5a, 5ao, 6e og 10g, Følle By, Bregnet

1	15.05.1937	Dok om byggelinie mv	Aflyses ikke
2	15.05.1937	Dok om byggelinie mv	Aflyses ikke
3	22.03.1962	Dok om adgangsbe­grænsning mv.	Aflyses ikke
4	27.10.1993	Dok om byggelinier mv.	Aflyses ikke
5	27.10.1993	Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv	Aflyses ikke Afløbsledning kan kun flyttes i byggemodningen efter aftale med Vejdirektoratet

### Tinglyste servitutter

matr. nr. 8a og 8b, Følle By, Bregnet

1	15.05.1937	Dok om byggelinie mv.	Aflyses ikke
2	15.05.1937	Dok om byggelinie mv.	Aflyses ikke
3	22.03.1962	Dok om adgangsbe­grænsning mv.	Aflyses ikke
4	05.11.1975	Dok om telefonkabler	Aflyses ikke
5	01.09.1977	Dok om teknisk forsyning, hegn og beplantning	Aflyse ikke
6	11.12.1979	Dok om kabeltrace	Aflyses ikke
7	27.05.1981	Dok om tæt og ubrudt hegn	Aflyses ikke
8	27.10.1993	Dok om byggelinier mv.	Aflyses ikke
9	27.10.1993	Dok om forsynings-/af­løbsledninger mv	Aflyses ikke Afløbsledning kan kun flyttes i byggemodningen efter aftale med Vejdirektoratet
10	04.08.1997	Dok ang. kabler	Aflyses ikke

### Tinglyste servitutter

matr. nr. 9a, Følle By, Bregnet

1	16.01.1906	Dok om vej	Aflyses ikke
2	16.01.1906	Dok om vej	Aflyses ikke
3	30.01.1906	Dok om vej	Aflyses ikke
4	30.01.1906	Dok om vej	Aflyses ikke
7	11.12.1979	Dok om ARKE ang kabeltrace	Aflyses ikke
8	04.08.1997	Dok ang. kabler m.m.	Aflyses ikke

*Oversigt over gældende servitutter inden for lokalplanens område.*

## TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

### MUSEUMSLOVEN

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

Hvis der under 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.

### JORDFORURENINGSLOVEN

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.

### FÆRDSELSLOVEN

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

### LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: 8a, 8b, 9a, 5ao, 6e og 10g.

Uanset lokalplanenes bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug. Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør jf. Landbrugsloven eller ved tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.



## 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 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.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

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

fremstille erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

## LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

## LOKALPLANFORSLAGETS PROCES

### **Indkaldelse af ideer og forslag til kommuneplantillæg**

Som indledning til planlægningen har der i perioden 23. februar 2022 til 9. marts 2022 været afholdt en indkaldelse af ideer og forslag til ændring af kommuneplanen.

Der indkom 4 debatindlæg, som blev forelagt byrådet på mødet den 21. december 2022. De indkomne forslag har indgået i udarbejdelsen af planlægningen.

Der har været afholdt dialogmøde med henholdsvis Borgerforeningen i Følle og Rønde Distriktsråd i december 2021, hvor de foreløbige planer præsenteret og diskuteret.

# Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 1157 af 01. juli 2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

## § 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er, at

- 1.1 udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål
- 1.2 forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne
- 1.3 at sikre funktionelle og trafiksikre vej- og tilkørselsforhold
- 1.4 udlægge en grøn landskabsstruktur til håndtering af overfladevand og rekreativ brug
- 1.5 sikre hensynet til omgivelserne ved indpasning af området i det lokale landskab
- 1.6 sikre en helstøbt fremtræden af bebyggelse mod motortrafikvejen
- 1.8 sikre overførsel fra landzone til byzone ved lokalplanens vedtagelse

Ad §1 og §3

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

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

Se også § 18.4.

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:  
  
matr. nr. 8b, 5ao, 6e, 10g og dele af matr. nr. 8a og 9a, Følle By, Bregnet.  
  
samt alle parceller, der efter den 1. december 2022 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Hele arealet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål.
- 3.2 Indenfor Delområde I og Delområde II må kun etableres erhverv i miljøklasse 1-4 efter klassifikationen i kommuneplanen, der omfatter virksomheder med ingen eller meget let miljøpåvirkning som kontorer, hoteller, små indendørs værksteder og lignende samt virksomheder, der kan medføre nogen miljøpåvirkning som lettere industri, speditjons- og transportvirksomhed, tankstation med vaskehal, autolakering og lignende.
- 3.3 Indenfor Delområde III må kun etableres erhverv i miljøklasse 1-2 efter klassifikationen i kommuneplanen, der omfatter virksomheder med



ingen eller meget let miljøpåvirkning som kontorer, liberale erhverv, små indendørs værksteder og lignende.

- 3.4 Delområde IV udlægges til fælles grønne friarealer, anlæg til håndtering af overfladevand samt veje og stiforbindelser. Arealerne må ikke bebygges eller benyttes til oplag, udstilling og reklamering.

Dog kan der opstilles inventar, så som bænk og lignende, der understøtter en rekreativ anvendelse af området samt anlæg til det samlede områdes tekniske forsyning jf. § 3.10.

- 3.5 Kontorer, liberale erhverv og anden støjfølsom erhvervsanvendelse kan kun etableres, når det ved etablering af afværgeforanstaltninger jf. § 15.5 er sikret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

- 3.6 Der må indenfor området ikke etableres detailhandel, herunder butikker til pladskrævende varergrupper.

Dog kan der etableres butik med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Butiksstørrelsen må maksimalt udgøre et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.

Desuden kan der i tilknytning til tankstationer etableres en mindre butik. Den maksimale butiksstørrelse i tilknytning til tankstationer skal afspejle at være sekundære funktion og må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

- 3.7 Der må på grund af særlige drikkevandsinteresser ikke etableres virksomheder, som udgør en særlig risiko for forurening af jord og grundvand.

- 3.8 Der må indenfor området ikke etableres nogen form for boliger.

- 3.9 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

## § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde kan kun udstykkes indenfor lokalplanområdets byggeområder, som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Ingen grunde indenfor lokalplanområdets byggeområder må udstykkes mindre end 2.500 m<sup>2</sup>.

Dog kan grunde til opførsel af anlæg til områdets tekniske forsyning udstykkes mindre.

## § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

### *Vej og sti*

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes ad vejene A-A og B-B fra Randersvej og Rågholmvej, som vist på kortbilag 2.

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

- 5.3 Vejene A-A og B-B skal udlægges i en bredde af min. 12 m med en kørebanebredde på min. 9 m, som skal være belagt med kørefast belægning.

- 5.4 Til vejudlægget for vej A-A og vej B-B lægges på hver side et grønt areal på henholdsvis 10,5 m og 6,5 m, jf. princip Bilag 5 A).
- 5.5 I det grønne areal med en bredde af 10,5 m skal for både vej A-A og vej B-B udlægges en sti for gående og cyklister i en bredde af min. 2,5 m belagt med kørefast belægning, som tilgodeser kørestolsbrugere, gangbesværede og kørsel med barnevogne.
- Over lange lige strækninger skal stiforløb slynges og må ikke fremstå rette jf. princip Bilag 5 C).
- 5.6 Stier skal udlægges som anvist på den principielle stiplan, kortbilag 4.
- 5.7 For hver grundudstyknin g indenfor lokalplanområdets byggeområder kan der etableres op til to adgangsveje. Adgangsveje skal etableres mellem udplantede trægrupper, jf. princip Bilag 5 D).
- 5.8 Ved udstykning af grunde ned til 2.500 m<sup>2</sup> skal eventuelle stikveje i området udlægges.
- 5.9 Interne stikveje kan etableres inden for byggeområderne for at vejbetjene fremtidige udstykninger såfremt de etableres med en kørebanebredde på min. 6,5 meter og med vendeplads med tilstrækkelig plads til, at lastbiler og større køretøjer kan vende.

#### *Parkering*

- 5.10 Der må ikke etableres parkeringsarealer indenfor Delområde IV.
- 5.11 Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog mindst etableres:
- 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til erhverv
  - 1 parkeringsplads pr. 60 m<sup>2</sup> etageareal til kontorerhverv samt udlægges mulighed for yderligere at etablere 1 parkeringsplads pr. 250 m<sup>2</sup> erhverv, hvis der opstår behov herfor.
  - 0,7 parkeringsplads pr. ansat i fremstillings- og lagervirksomheden samt udlægges mulighed for yderligere at etablere 0,2 parkeringsplads pr. ansat, hvis der opstår behov herfor.
- 5.12 Offentligt tilgængelige parkeringsarealer med mere end 6 pladser skal beplantes.
- Ved 90° parkering skal der plantes min. 1 løvfældende træ pr. 3 parkeringsbåse.
- Ved skrå- og længdeparkering skal der plantes min. 1 løvfældende træ pr. 2 parkeringsbåse
- Som vækstareal skal hvert træ have et areal på min. 2,5 x 2,5 m uden fast belægning, tilsvarende en halv parkeringsbåse. Jf. princip bilag 5, F).

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for de enkelte grunde må maks. udgøre 45%. Til beregning af bebyggelsesprocent må kun medregnes arealet indenfor den enkelte grund. Der kan således ikke medregnes andele af fælles friarealer i bebyggelsesprocenten.

Note § 6.2

Eventuel tilladelse til større højder vil blive givet ved en dispensation fra lokalplanen.

- 6.2 Bebyggelse indenfor Delområde I, II og III må have en højde på maks. 8,5 m.

Dog kan der på tag opsættes vindturbiner og solceller til produktion af grøn energi, jf. § 12.7

Derudover kan skorstene, som overstiger maksimumshøjden indenfor Delområde II og III opføres i den af miljømyndighederne krævede nødvendige højde.

Byrådet kan tillade en større højde på dele af virksomheden, såfremt særlige hensyn til virksomhedens drift eller indretning nødvendiggør det.

- 6.3 Alle bygninger skal placeres min. 5 m fra skel.

- 6.4 Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere end 25 m fra Randersvej, målt fra vejmidten.

## § 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

### *Alle delområder:*

- 7.1 Lukkede facadepartier på over 200 m<sup>2</sup> skal begrønnes med højt voksende selvhæftende klatreplanter, eksempelvis Klatrehortensia, Finrankende vildvin eller Rådhusvin.

Note § 7.1

Med lukkede facadepartier forstås facadepartier uden vinduer eller døråbninger.

Klatreplanterne skal plantes for hver 1 m langs facaden og hver enkelt klatreplante skal have min. 0,5 m<sup>2</sup> vækstareal uden fast belægning.

- 7.2 Solenergi-paneler kan etableres som del af facadebeklædningen, når de fremstår som en integreret del af facadens arkitektur.

Hvor facadepartier hovedsageligt består af solenergi-paneler behøves ikke begrønnes med klatreplanter som nævnt i §7.1.

Note §7.3

Det vil sige, at skilte fx skal placeres symmetrisk over vindue- eller dørpartier eller i flugt med disse.

- 7.3 Skiltning på bygninger må kun ske på den lodrette facade og ikke over skæring mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og dens størrelse og placering skal tilpasses bygnings fagdeling.

- 7.4 Tage kan udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Note §7.4

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

### *Delområde I:*

- 7.5 Byggeri må kun opføres med flade tage.

- 7.6 Bebyggelse synlig fra motortrafikvejen og/eller Randersvej skal udformes med særligt bearbejdede facader, eksempelvis med åbne glaspartier, sådan at bebyggelsen ikke fremtræder lukket og med karakter af bagside.

- 7.7 Alle facader skal fremtræde i træ, tegl og/eller antracitgrå beton (Ral 7010). Træ skal fremtræde naturligt og ubehandlet, men kan behandles med farveløs træbeskyttelse eller lignende ikke synlig imprægnering.

### *Delområde II og III:*

- 7.8 Bebyggelses facader skal fremstå i hvid, sort og antracitgrå samt i de

farver, som fremgår af den jordfarvepalet, der er vist i lokalplanens bilag 6 og i palettens farver i blanding med sort og hvid.

Træ, tegl, kan desuden fremstå i materialets naturlige farver.

## § 8 BEVARING

- 8.1 Beplantning langs Følle bæk og Skrejrup bæk skal bevares og vedligeholdes.
- 8.2 De bevaringsværdige bygninger på landejendommen Randersvej 22, som er markeret på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i modstrid med bygningens oprindelige arkitektur uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som fx tage, tagrender, vinduer, gelændere, sålbænke m.v.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende, og kan med fordel gives et naturpræg ved et lavt plejeniveau.
- 9.2 Plantning af beplantningsbælter, trægrupper og skovplantninger skal ske i overensstemmelse med beplantningsplanen på kortbilag 3 og respektive beplantningsprincipper i bilag 5.
- 9.3 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:
- Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mu-go*), Bynkeambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bak-kestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus con-torta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*)), Japansk pileurt (*Fallopia japo-nica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).
- 9.4 Der kan inden for det areal, som er markeret på kortbilag 2, etableres regnvandsbassin og anlæg til forsinkelse af regnvand.
- 9.5 Vedligeholdelse af ubebyggede arealer skal følge anvisningerne i den udarbejdede drifts- og plejeplan i bilag 6 og forestås ved områdets grundejerforening, jf. § 14.

### Oplag

- 9.6 Der må ikke foretages oplagring udenfor indhegnede og afskærmede arealer.
- 9.7 Oplag må ikke overstige en højde på maks. 5 m.
- 9.8 Der må ikke foretages oplagring mod motortrafikvejen eller Randersvej og ingen oplagring i området må være synlige fra motortrafikvejen eller Randersvej.

### Note § 8.2

En eventuel tilladelse vil gives som en dispensation fra lokalplanen.

### Note § 9.1

Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter byggemodning og byggeri ikke henligger ufærdige med hulspor, byggeaffald og lignende fx hvis området udbygges i flere etaper.



### *Hegning*

- 9.9 Mod vej, sti eller fællesarealer må faste hegn ikke overstige 1,8 meter.
- 9.10 Faste hegn mod vej, sti eller fællesareal skal afskærmes af fritvoksende hæk af løvfældende arter, så som eksempelvis Spirea, Syren, Hassel, Bærmispel eller Dunet gedebled.

### *Belysning*

Note §9.10

Med fritvoksende hæk forstås en enkeltrækket plantning med planteafstand på 0,5 til 1 m.

- 9.11 Belysning af vej- og stiareal og parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 7,5 m. Der må kun anvendes armaturer, som retter lyset nedad mod terræn, og som ikke lyser væsentligt udover skel.

### *Skiltning på terræn*

- 9.12 På egen grund kan virksomheder opstille en skiltepylon, efter følgende anvisning:
- Fællespylon for flere virksomheder indenfor samme grund maks. højde 200 cm, hvor skiltningen er samordnet på én fælles pylon
  - Pylon til virksomheder under 800 m<sup>2</sup> erhvervsareal maks. højde 250 cm
  - Pylon til virksomheder over 800 m<sup>2</sup> erhvervsareal samt tankstationer maks. højde på op til 400 cm
  - For alle typer pyloner gælder det, at bredden ikke må overstige 1/3 af højden
- 9.13 På egen grund kan virksomheder opstille mindre henvisningsskilte med en maks. højde på 80 cm, som henviser til virksomhedens funktioner, f.eks. parkering, reception og vareindlevering.
- 9.14 Foruden de nævnte pyloner må der indenfor byggefelt i Delområde I, som vist på kortbilag 2, opstilles 1 fritstående pylon til skiltning mod motortrafikvejen.

Pylonen må ikke være højere end 12 m og må kun placeres inden for arealet som angivet på kortbilag 2, min. 5 m fra skel, og i umiddelbar forbindelse til virksomheder her.

Pylonen må kun skilte i to retninger mod motortrafikvejens to kørselsretninger fra øst og vest og skal fremstå smal set fra syd mod nord og nord mod syd med en maks. dybde på 1,3 m, se princip bilag 5, I).

Hvert skilt på pylonen skal have en fast bredde på 3 m. Højden på hvert skilt kan variere, men må ikke overstige 3 m, se princip bilag 5, I)

Logoer og tekst på skiltet må kun være indvendigt belyst.

## §10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering på mere end +0,5 m og -2 m. i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke anlæg til regnvandshåndtering samt bakker og

lignende, der etableres som del af den landskabelige bearbejdning i Delområde IV.

- 10.2 Tilpasning til det eksisterende terræn skal ske ved skråningsanlæg eller støttemur.

Skråningsanlæg må ikke have stigninger på over 1:2.

Skråningsanlæg skal i terrænbearbejdningen gives et naturligt udseende og må ikke fremstå unaturligt kantet, jf. princip bilag 5, E)

Skråningsanlæg skal beplantes med græs og/eller blomster samt fritvoksende løvfældende buske.

Støttemur med højde over 2 m skal fremstå som grøn støttemur, eksempelvis som støttemur med beplantet UV-stabiliseret geotekstil eller biologisk vækstmatte, eller som begrønnet med højt voksende klatreplanter, som eksempelvis Klatrehortensia, Finrankende vildvin eller Rådhusvin.

Begrønnes støttemur med klatreplanter, skal klatreplanter plantes for hver 1 m langs mur, og hver enkelt klatreplante skal have min. 0,5 m<sup>2</sup> vækstareal uden fast belægning ved støttemurens fod.

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

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

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

- 11.3 Veje, parkeringsarealer samt fri- og opholdsarealer kan udformes, så de midlertidigt kan fungere som strømningsveje og indgå som opstuvning af overfladevand ved ekstrem nedbør.

- 11.4 Solenergianlæg på bebyggelses tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

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

- 11.5 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de er placeret min. 1 m fra tagets kant.

- 11.6 Solenergianlæg må opsættes på terræn efter følgende retningslinjer:

- Solceller og solfangere skal have en sort kant og skal være anti-refleksbehandlede.

Note § 10.2

Med eksisterende terræn forstås terrænet ved lokalplanens vedtagelse.

- Solenergianlæg må maksimalt gives en højde på 1,20 m over terræn.
- 11.7 Indenfor Delområde II og III kan der på bygninger med fladt tag opstilles vindturbiner og mindre husstandsvindmøller, såfremt disse ikke overstiger en højde på 2,5 meter og er placeret min. 2.5 m fra tagets kant.
- Vindturbiner og mindre husstandsmøller med en højde på op til 12 m kan opstilles på terræn.

### § 13 MILJØFORHOLD

- 13.1 Veje og pladser for opbevaring og håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en tæt fast belægning, som muliggør opsamling af spild ved uheld.

### § 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 30 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 14.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg, som skal driftes og plejes efter anvisningerne i lokalplanens drifts- og plejeplan, se bilag 6.
- 14.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer.
- 14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 14.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

### § 15 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 15.1 Parkering og vej til betjening af bebyggelse og anlæg er etableret.
- 15.2 Beplantning af parkeringsarealer som nævnt i § 5.12 er etableret for den enkelte grund i overensstemmelse beplantningsprincipper i bilag 5.
- 15.3 Beplantningsbælter, trægrupper og skovplantninger, som nævnt i § 9.2, er etableret indenfor en afstand af 200 m fra bebyggelse og anlæg indenfor den enkelte grundudstyknings i overensstemmelse med beplantningsplanen på kortbilag 3 og respektive beplantningsprincipper i bilag 5.
- 15.4 Den i § 7.1 nævnte beplantning ved lukkede facadepartier på over 200 m<sup>2</sup> er etableret for den enkelte grundudstyknings.

- 15.5 Det ved afskærmning er sikret, at kontorer, liberale erhverv eller anden miljøfølsom erhvervsanvendelse ikke påvirkes af støj fra veje og/eller andre virksomheder over grænseværdier.

## § 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Der er ingen eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter, som ophæves med lokalplanen.

## § 17 SERVITUTTER

- 17.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen.

## § 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 vejloven 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.
- 18.9 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden byrådets tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.

- 18.10 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Syddjurs Kommune mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.



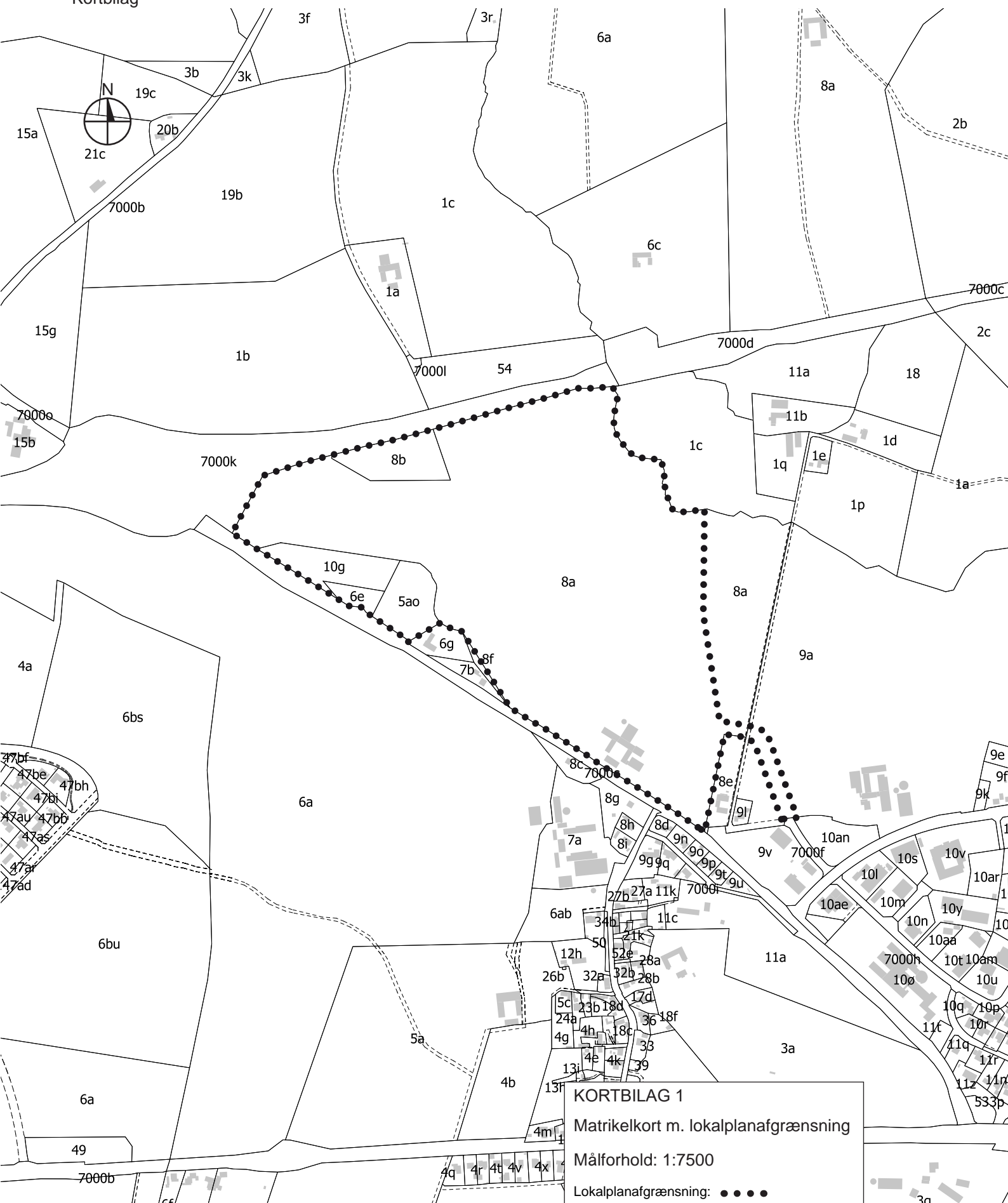
## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER






Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 21.12.2022.

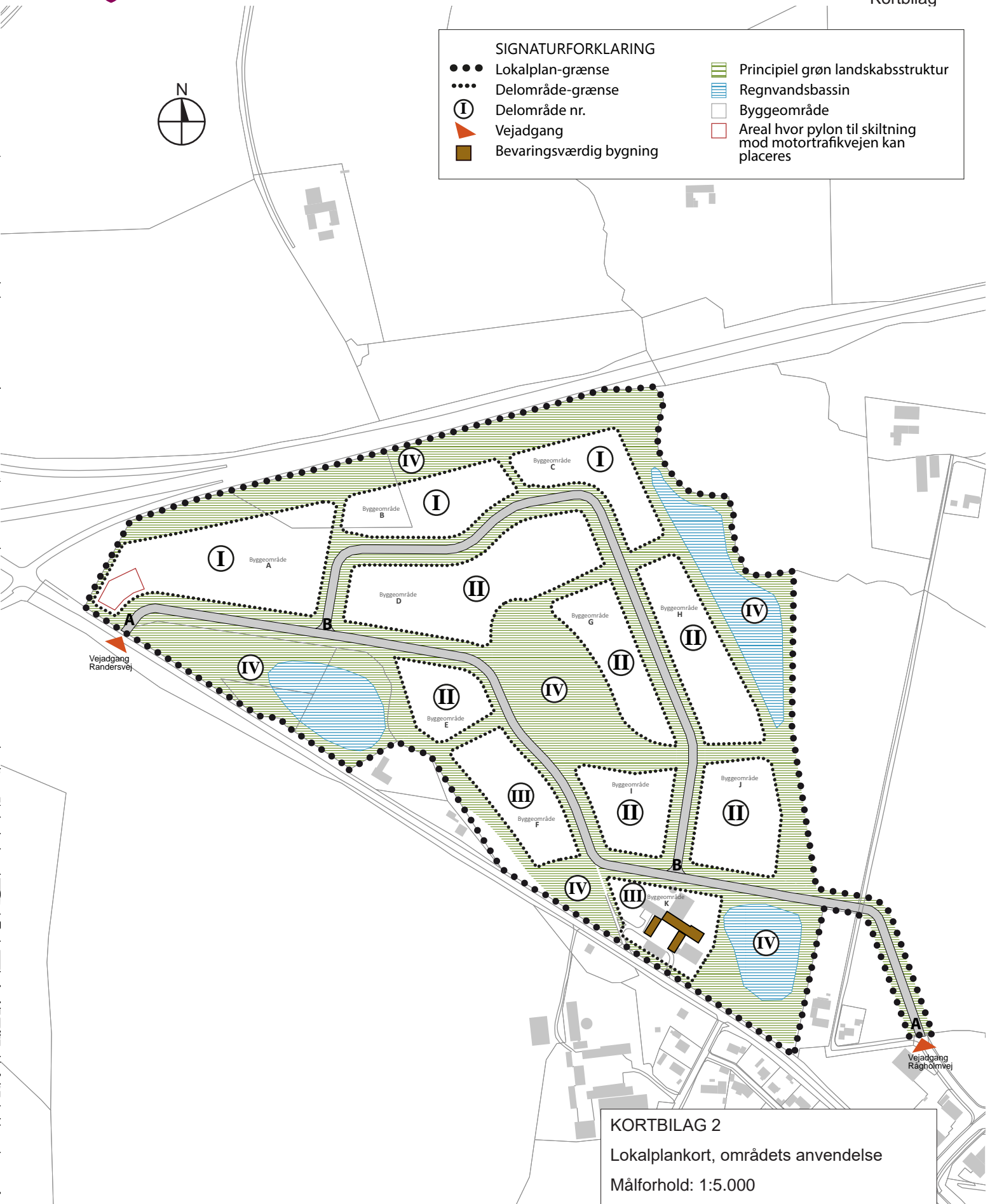
På Byrådets vegne  
Ebeltoft, den 21.12.2022.

Michael Stegger Jensen  
Borgmester

Rasmus Møller  
Kommunaldirektør



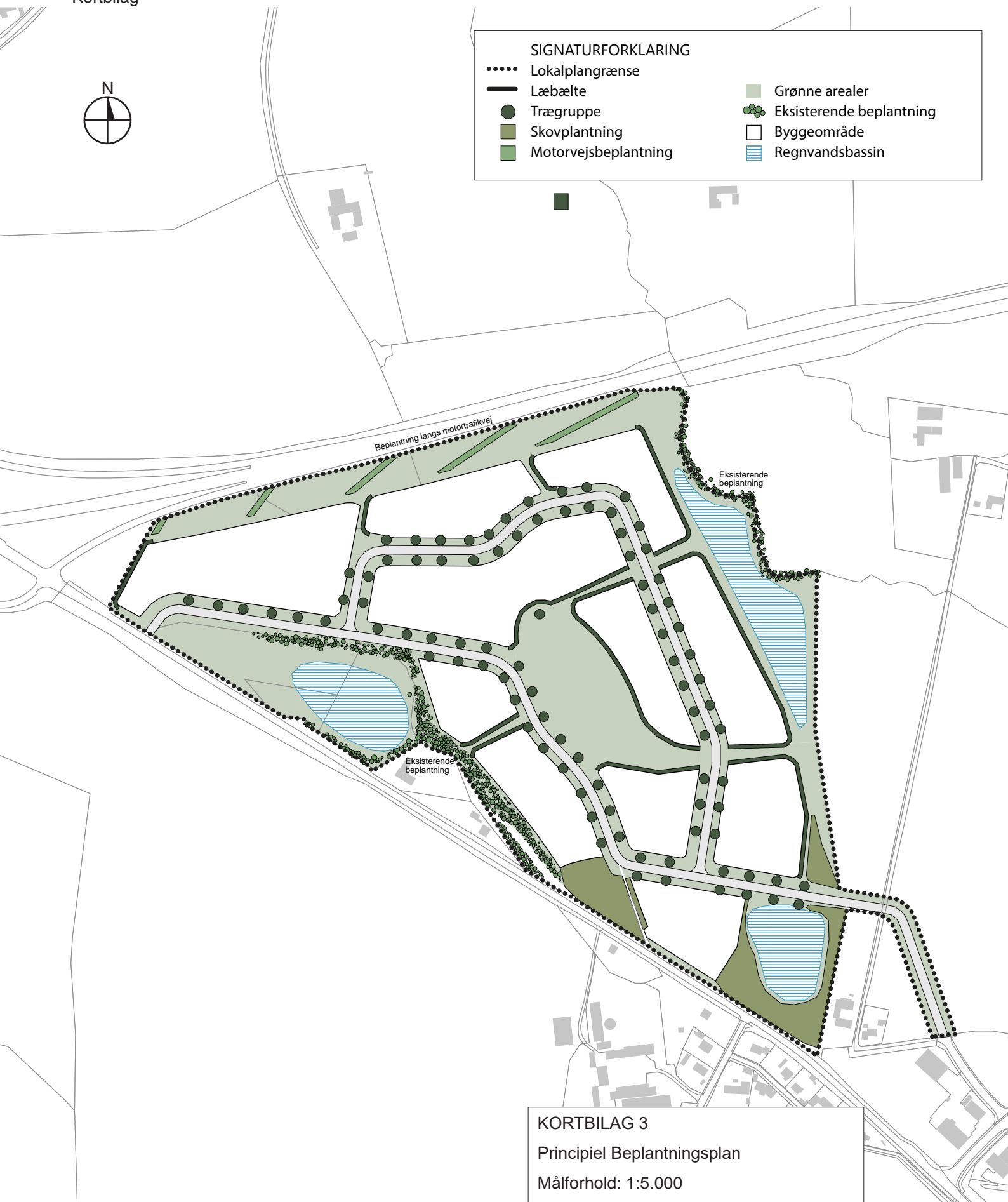
SIGNATURFORKLARING			
●●●	Lokalplan-grænse		Principiel grøn landskabsstruktur
⋯	Delområde-grænse		Regnvandsbassin
⓪	Delområde nr.		Byggeområde
	Vejadgang		Areal hvor pylon til skiltning mod motortrafikvejen kan placeres
	Bevaringsværdig bygning		



**KORTBILAG 2**  
Lokalplankort, områdets anvendelse  
Målforshold: 1:5.000



SIGNATURFORKLARING	
.....	Lokalplangrænse
—	Læbælte
●	Trægruppe
■	Skovplantning
■	Motorvejsbeplantning
■	Grønne arealer
●	Eksisterende beplantning
□	Byggeområde
▨	Regnvandsbassin



KORTBILAG 3  
Principiel Beplantningsplan  
Målforhold: 1:5.000



SIGNATURFORKLARING

..... Princielt stuelæg



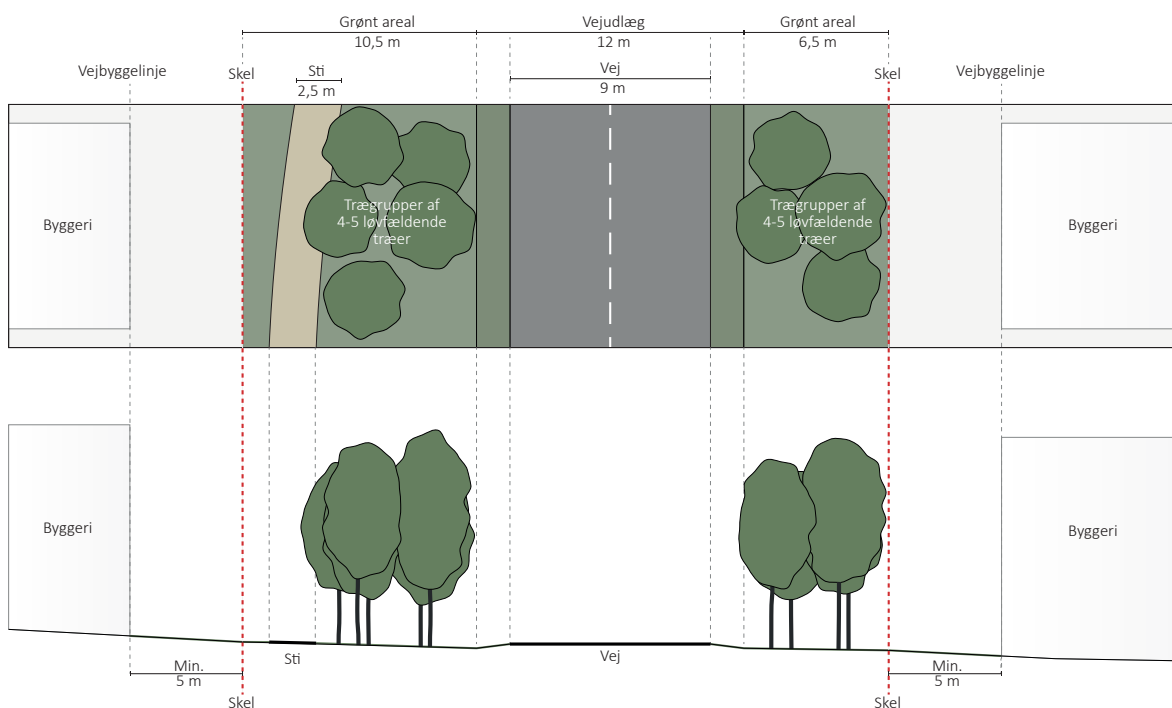
KORTBILAG 4  
Principiel stiplan  
Målforhold: 1:5.000



## BILAG 5 - Principper - Side 1/4

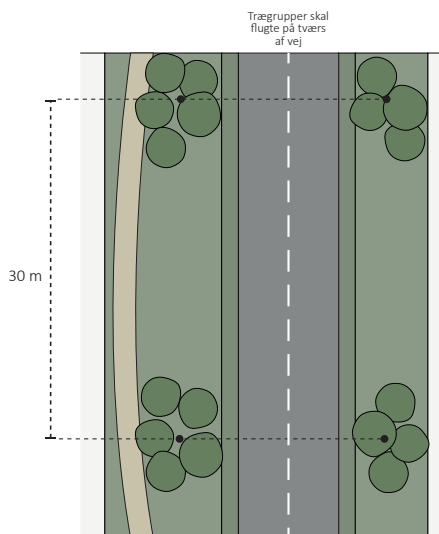
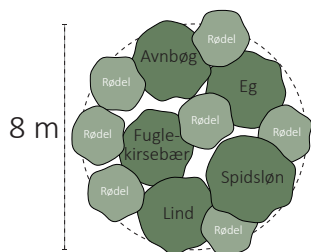
### A) Arealer langs Vej A og Vej B

På hver side af vejudlægget udlægges et grønt areal. Indenfor disse grønne arealer udlægges sti for cyklister og gående samt trægrupper af løvfældende træer.



### B) Trægrupper langs vej beplantningsprincip

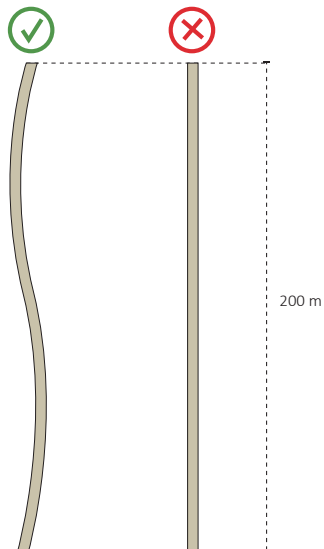
Trægrupper sammensættes af 4-5 forskellige løvfældende blivende træer. Til blivende træer skal benyttes: Avnbøg, eg, spidsløn, lind og fuglekirsebær. Ved etableringen plantes dertil ammetræer, som fjernes efter 4 år. Som ammetræer kan benyttes rødæl eller lignende velegnet ammetræ. Hver trægruppe plantes indenfor en cirkel med diameter 8 m. Trægrupper plantes med intervaller af 30 m parallelt med trægrupper på modsat side af vej.



## BILAG 5 - Principper - Side 2/4

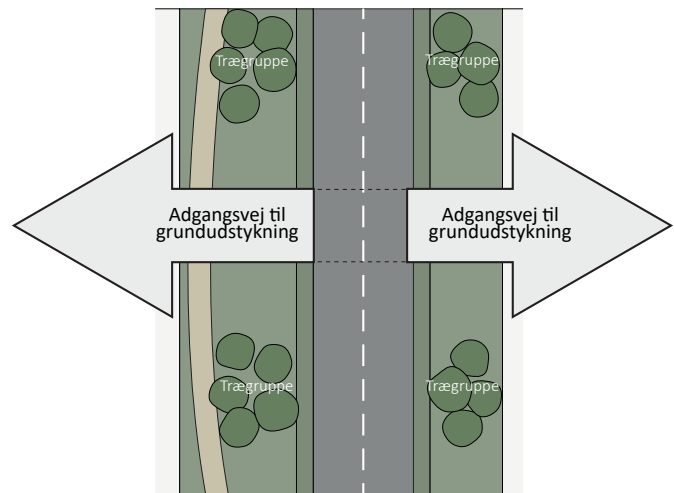
### C) Stiforløb langs Vej A og Vej B

Over lange lige strækninger skal stiforløb slynges og må ikke fremstå rette



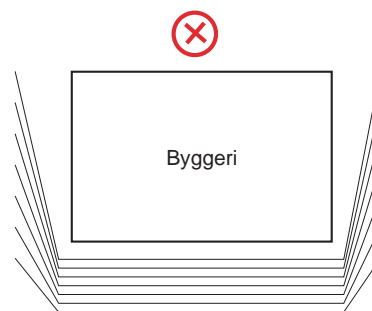
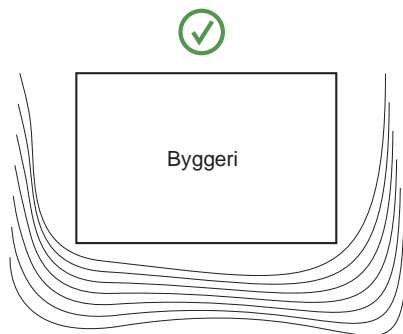
### D) Adgangsveje til grundudstyknings

Etablering af adgangsveje til grundudstyknings skal ske mellem udplantede trægrupper  
Overforliggende adgangsveje skal altid anlægges så de flugter og ikke er forskudt.

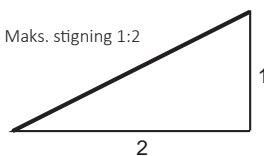


### E) Skråningsanlæg udformning

Skråningsanlæg skal i terrænbearbejdningen gives et naturligt udseende og må ikke fremstå unaturligt kantet.  
Skråningsanlæg må have en stigning på maks. 1:2.



Maks. stigning 1:2



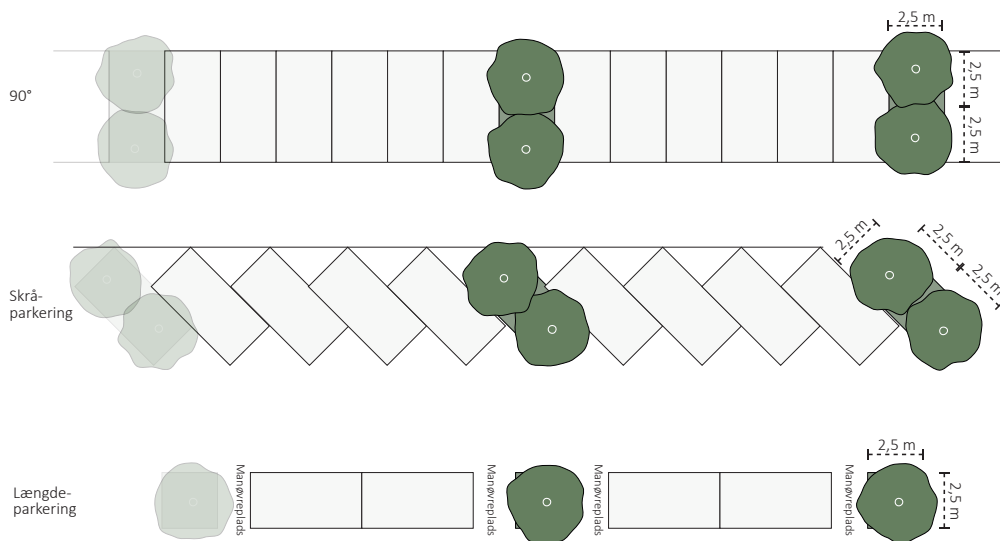
## BILAG 5 - Principper - Side 3/4

### F) Parkeringsarealer beplantningsprincip

Ved 90° parkering skal der plantes min. 1 løvfældende træ pr. 3 parkeringsbåse.

Ved skrå- og længdeparkering skal der plantes min. 1 løvfældende træ pr. 2 parkeringsbåse

Som vækstareal skal hvert træ have et areal på min. 2,5 x 2,5 m uden fast belægning, tilsvarende en halv parkeringsbås.

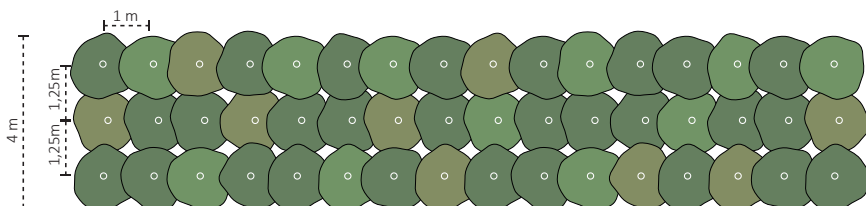


### G) Beplantningsbælter og motorvejsbeplantning beplantningsprincip

Beplantningsbælter og beplantning mod motortrafikvejen skal plantes som tre-rækket med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne.

Beplantningsbælter skal sammensættes af løvfældende arter egnede til formålet.

Motorvejsbeplantning skal sammensættes af lavtvoksende løvfældende buske.



### H) Skovplantninger beplantningsprincip

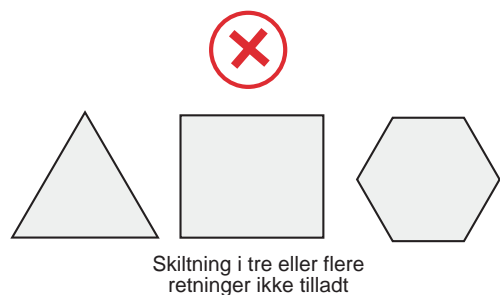
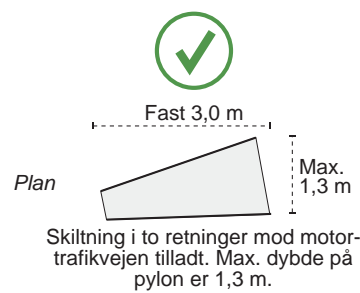
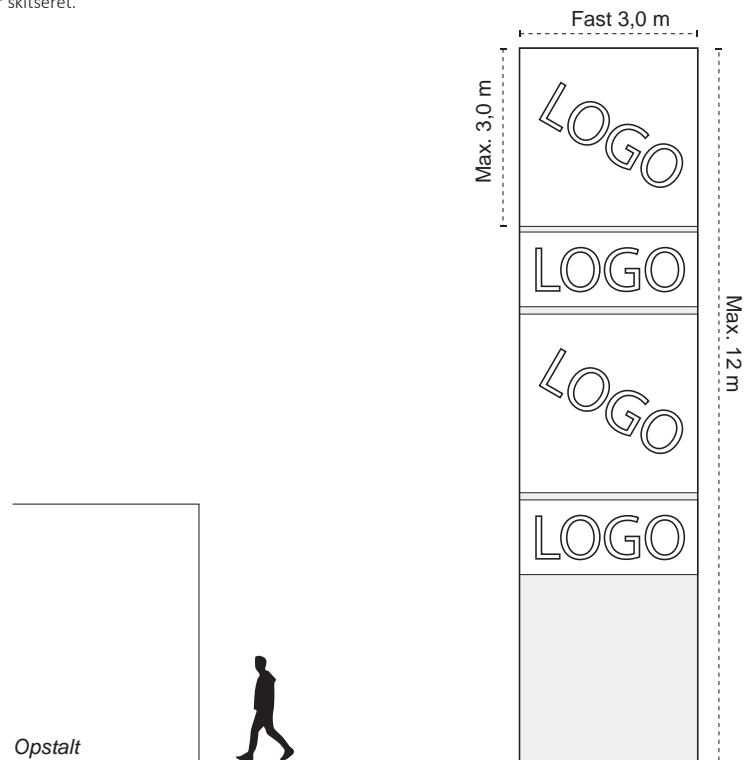
Skovbeplantninger udlægges som elle- og askeskov (jf. skovudviklingstype 31 - Katalog over skovudviklingstyper i Danmark af Skov- og Naturstyrelsen og J. Bo Larsen, 2005).

Skovbeplantninger skal vedligeholdes i henhold til den udarbejdede drifts- og plejeplanen.

## BILAG 5 - Principper - Side 4/4

### I) Pylon til skiltning mod motortrafikvejen

Lokalplanen muliggør én pylon til skiltning mod motortrafikvejen. Pylonen kan kun opføres indenfor området vist i Bilag 2 og kun efter principperne som her skitseret.



## Bilag 6 - Miljøvurdering - ikke tekniske resumé

Syddjurs Kommune har fremsat forslag til lokalplan 445 og kommuneplantillæg 6, der skal udgøre planlægge for etablering af et nyt erhvervsområde, Fremtidsparken, i Følle.

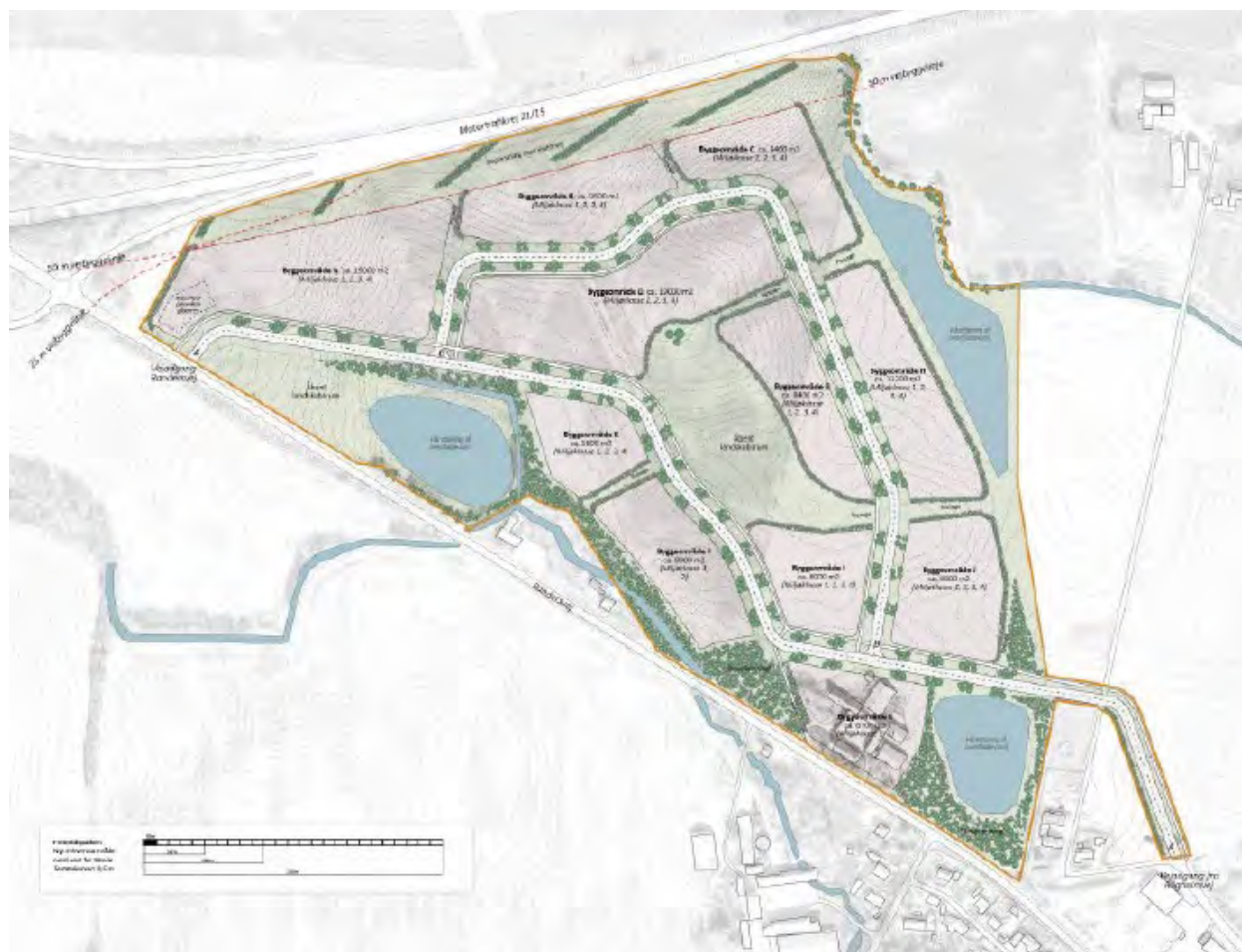


Fig. 1. Fremtidsparken Situationsplan

## STATUS I PLANOMRÅDET

Planområdet ligger nord for Følle på hovedsageligt dyrkede marker og et slået græsareal. Der ligger enkelte beboelsejendomme op til planområdet. I det følgende gennemgås status for de væsentlige parametre.

## EKSISTERENDE, RELEVANTE MILJØPÅVIRKNINGER

### TRAFIK

Planområdet ligger syd for motorvej 21/15 ved afkørslen til Ranødersvej. Motorvej 21/15 er hovedfærdselsåren på Djursland med forbindelse til Aarhus og Grenå og giver god tilgængelighed til lokalplanområdet. Der er tinglyst en vejbyggelinie langs motorvej 21/15, i en afstand på 50 m fra vejmidte af motorvej 21/15 og på 25 m fra tilkørslen til motorvej 21/15. Inden for lokalplanområdet findes en nedlagt vej, som har forbundet Følle og den mindre landsby Fårup. Vejen fungerer i dag som en intern markvej og sti. Der findes ellers ingen stier inden for projektområdet.





Fig. 2. Skitsering af planområdet

### STØJ

En del af området er i dag væsentligt støjbelastet af vejstøj fra motortrafikvejen. Et område betragtes som støjbelastet ved et lydniveau over 63dB, og dette jf. Miljøstyrelsens støjkort overskredet i en del af de nordlige byggeområder.

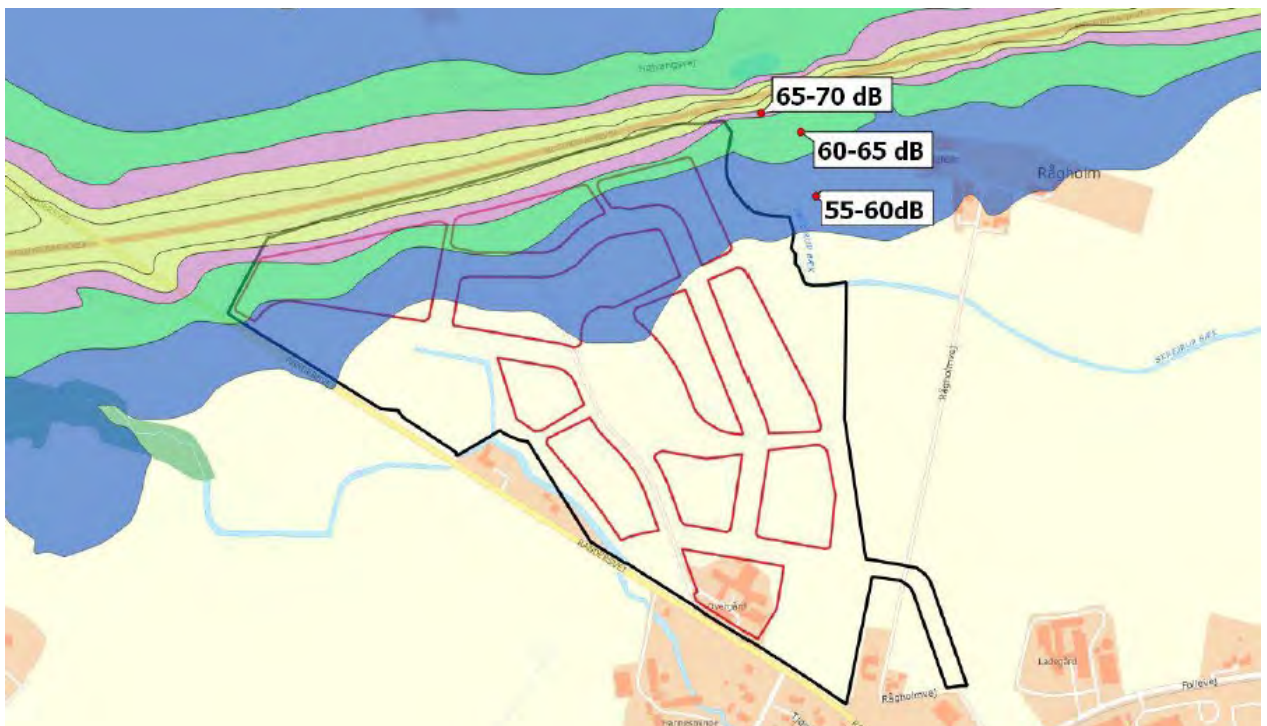


Fig. 3. Støjkort

## LANDSKAB

Der er i dag ingen bebyggelser eller slørende beplantninger, men kun enkelte læhegn. Området er således i den henseende upåvirket.

## GRUNDVAND

Området er intensivt opdyrket og der må derfor forventes at være en udvaskning af pesticider og næringsstoffer til grundvandet. Omfanget er dog ikke undersøgt.

# MILJØMÅL

For det samlede planområde er der fastsat relevante miljømål i planloven, miljøbeskyttelsesloven, vandområdeplan 2015-2021 og Syddjurs Kommuneplan 2020.

## KOMMUNEPLAN

Lokalplanen er ikke i fuld overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020- 2032, da den østlige og sydøstlige del af lokalplanområdet ligger udenfor kommuneplanrammens bestemmelser.

Lokalplanen ledsages derfor af Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2020-2032, som udlægger to nye kommuneplanrammer: en rekreativ ramme til håndtering af områdets overfladevand og en erhvervsramme for at sikre vejadgang til området fra syd.

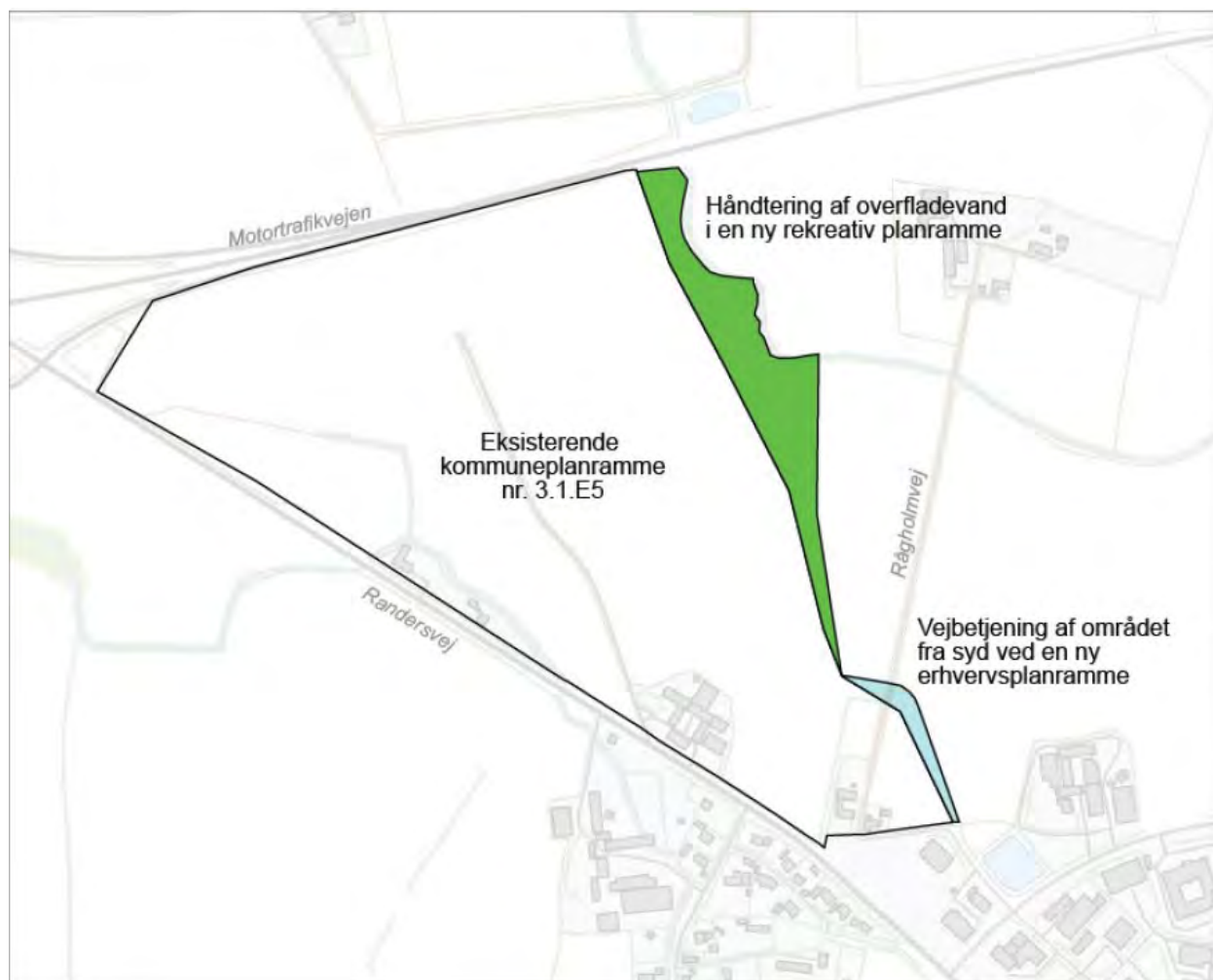


Fig. 4. Kommuneplantillæg bestående af to ny planrammer; en rekreativ ramme angivet med grøn og en erhvervsramme angivet med blå, 1:10000

## GRUNDEVAND

Den nordlige del af lokalplanområdet er beliggende i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og hele planområdet er indvindingsopland til Rønede og Thorsager vandværker, samt i grundvandsdannende opland. Hele lokalplanområdet er derfor beliggende i OSD, da indvindingsopland sidestilles med OSD.

Retningslinje 5a i kommunens indsatsplan for grundvandsbeskyttelse foreskriver:

”OSD og indvindingsopland til almene vandforsyninger skal friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Syddjurs Kommune vurderer med udgangspunkt i bilag 1 i Miljø- og Fødevareministeriets vejledning om krav til kommuneplanlægningen mv., hvilke virksomhedstyper og anlæg, der er omfattet af ovennævnte.

Retningslinjen gælder etablering af nye virksomheder. Hvis eksisterende virksomheder vurderes at udgøre en risiko i forhold til grundvandet, vil kommunen miljøregulere virksomheden med relevante vilkår.”

Planen muliggør etablering af virksomheder, der kan forurene grundvandet, og hvis eventuelle virksomheder, der udgør en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand, etablerer sig, kan de efter omstændighederne blive pålagt skærpede vilkår til at minimere risikoen.

## STØJ

Arealet er i kommuneplanen udlagt til etablering af virksomheder i miljøklasse 1-4, dvs. de mindst støjende virksomheder, men dermed også de typer, der selv kan være følsomme for udefrakommende støj.

I henhold til planlovens § 15a kan planlægning for støjfølsomme formål på arealer, der er støjbela-stede, kun gennemføres, hvis der i lokalplanen er bestemmelser om støjafskærmning, der kan sikre den fremtidige anvendelse af området mod støjgener.

## LANDSKAB, HERUNDER GEOLOGISKE INTERESSEOMRÅDER

Kommuneplanens retningslinjer 1 og 2 for bevaringsværdige landskaber lyder:

”Stk. 1: Inddragelse af arealer til formål, der kan skæmme landskabet, skal så vidt muligt undgås. Inden for de udpegede bevaringsværdige landskaber skal landskabshensyn tillægges særlig stor vægt.

Stk. 2: I bevaringsværdige landskaber skal byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet. Ikke-landbrugsmæssigt byggeri, større veje og større tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås.”

Kommuneplanens retningslinjer 1 og 2 for geologiske interesseområder lyder:

”Stk. 1: Landskabsformer og blottede profiler m.v., som særligt tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer, skal søges bevaret og beskyttet. Inden for de geologiske interesseområder skal hensynet til geologien tillægges særlig stor vægt.

Stk. 2: Byggeri og anlægsarbejder, beplantninger m.v., som kan sløre landskabets dannelsesformer, skal så vidt muligt undgås i de geologiske interesseområder.”

## SPILDEVAND

Området er omfattet af spildevandsplan for Syddjurs Kommune.

I henhold til spildevandsplanen skal der udføres en vandforvaltningsstrategi for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

Produktionsvirksomheder (herunder tankstationer, vaskehaller og virksomheder med vaskehaller), skal søge om tilslutningstilladelse til kloaknet. Der må ikke ske udledning af procesvand før der foreligger en tilslutningstilladelse til den enkelte virksomhed fra Syddjurs Kommune.



## VURDERING AF RIMELIGE ALTERNATIVER

Der er ikke undersøgt alternative placeringer, da planlægningen omhandler udnyttelsen af det kon-krete område.

0-alternativet er, at den nuværende drift fortsætter eller de nuværende rammer for udnyttelsen ud-nyttes. Området er i dag helt domineret af dyrkede marker og slået græsareal. Hvis denne drift fortsættes, vil der ikke være en påvirkning af landskab eller støjniveau, men der vil være en fortsat forurening med pesticider og en unaturligt høj udvaskning af næringsstoffer til grundvand og vandløb.

De eksisterende bygninger kan anvendes i det begrænsede omfang, det ikke kræver en landzone-tilladelse, men de ubebyggede arealer kan ikke uden landzonetilladelse underkastes en anden anvendelse landbrugsdrift.

## PLANLÆGNINGENS MILJØPÅVIRKNINGER

Der er ikke væsentlig effekt på alle de behandlede miljøparametre. I dette afsnit gennemgås kun de parametre, hvor effekten eller risikoen for effekt er væsentlig.

### STØJ

Effekten af støj fra området vurderes samlet set at være svagt negativ, mens effekten af støj fra motortrafikvejen på lokalplanområdet anses for at være væsentligt negativ og kan kræve afvær-geforanstaltninger, hvis der anlægges støjfølsomme virksomheder i støjbelastede områder. Virksomhederne vil i givet fald selv skulle etablere tiltagene.

### LUFTFORENING

Et landbrug syd for området, på Føllevej 10, er ophørt med erhvervsmæssigt dyrehold og afkaster derfor ingen lugtgener.

Virksomheder i miljøklasse 3 og 4 er typisk virksomheder der arbejder med svejsning, lakering og slibning af træ og metal. Fælles for disse processer er, at støv, lugt og røg fra disse processer skal ledes igennem et afkast over virksomhedens tag. Højden på afkastet og om hvorvidt der skal være filtre på disse afkast, er reguleret i vejledninger og bekendtgørelser. Det kan ikke afvises, at de omkringliggende boliger og boligområde vil kunne blive negativt påvirket af lugt, støv og røg fra virksomhederne hvis vinden har retning mod boligområderne og enkeltboligerne – også selvom kravene i bekendtgørelser og vejledningerne er overholdt.

### OVERFLADEVAND

Ifølge basisanalysen har Følle Bæk dårlig tilstand, mens Skrejrup Bæk har god tilstand og dermed lever op til målsætningen. Årsagen til Følle Bæks dårlige tilstand er manglende fiskebestand, der skyldes spærringer længere nedstrøms i vandløbet.

Jordbunden består af stiv lerjord med begrænset nedsivningskapacitet. Der er udarbejdet en vandforvaltningsstrategi, hvori det fastlægges at regnvand afledes via regnvandskloak til regnvands-bassiner som udleder henholdsvis til Følle Bæk og Skrejrup Bæk. Der er i vandforvaltningsstrategien forudsat en udledningshastighed på 0,5 l/s. Udledningen kræver desuden separat udledningstilladelse, der skal sikre, at vandløbene kan opfylde målsætningerne i Forslag til Vandområdeplan 2015-21 Århus Bugt.

Der kan i tilladelsen stilles yderligere krav til neddrosling eller vandkvalitet. Effekten affødt af selve planerne vurderes derfor at være ubetydelig.

### VÆRDIFULDE LANDSKABER (KOMMUNEPLANENS LANDSKABSINTERESSEOMRÅDER OG LANDSKABSKARAKTERPLANEN)

Området ligger inden for kystnærhedszonen, men er ikke karakteriseret som bevaringsværdigt landskab. Området ligger inden for landskabskarakterområde 112: Kalø Vig Randmoræne og ken-detegnes som større moderne landbrug. Ved disponering af planen har fokus været på at udlægge veje, byggefelter og grønne områder, så disse indpasser sig efter terrænet i det eksisterende landskab. Således følger

vejstrukturen i vid udstrækning terrænets højdekurver og arealer udlagt til håndtering af overfladevand er placeret i de lavninger, hvor vandet naturligt vil søge hen. Den py-lon, der kan opsættes ved indgangen til området, har en maksimal højde på 12 m. for at sikre at den ikke fremstår for markant i landskabet. Landskabet er desuden domineret af Randersvej og motortrafikvejen og trafikken der.

Mod nordøst er omtrent halvdelen af lokalplanområdet omfattet af udpegning til specifik geologisk bevaringsværdi. Planen bevarer i udstrakt grad det oprindelige landskab. Arealet falder ca. 10 m. på en 820 m. strækning. Faldet er overvejende fra nord mod syd. Mod nord er der 2 steder med kraftige terrænfald. Fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet må terrænreguleres + 0,5 m og -2 m. i forhold til det naturlige terræn. Dette gælder dog ikke anlæg til regnvandshåndtering samt bakker og lignende, der etableres som del af den landskabelige bearbejdning i delområde IV.

Effekten på landskabet vurderes derfor at være negativ, men i moderat omfang.

### LYSFORENING

Udlægningen af arealet til erhverv vil naturligt medføre mere kunstig belysning. Konsekvenserne af dette er begrænset med bestemmelser i lokalplanen om at lyskilder skal være nedadvendte og maks. 7,5 m høje. Effekten vurderes derfor at være negativ, men i moderat omfang.

### FORURENING AF JORD OG GRUNDVAND

Planforslaget udelukker ikke virksomheder, der udgør en væsentlig forureningsrisiko. Planen inde-bærer således umiddelbart en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Oplag af olie- og kemikalier kan udgøre en risiko for jord og grundvand og der kan efter en konkret vurdering stilles skærpede vilkår herfor. Nedgravede tanke kan ligeledes udgøre en risiko for forurening af jord og grundvand. Denne type anlæg skal så vidt muligt undgås i planområdet, og reguleres med skærpede vilkår bl.a. i virksomheder-nes miljøgodkendelser.

Hvis der etableres virksomheder, som udgør en særlig risiko for forurening af grundvandet, vil disse i henhold til planens § 3.8. skulle placeres i byggeområde K, der ligger udenfor OSD-området.

Hele lokalplanområdet er imidlertid også indvindingsopland til Rønde og Thorsager Vandværker. Selv hvis de problematiske virksomheder placeres i byggeområde K, vil de derfor skulle reguleres med skærpede vilkår for at undgå at drikkevandet bliver forurennet.

Samlet set vurderes planen at åbne for en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Risikoen vil afhænge af, hvilke virksomheder, der etablerer sig. Det kan blive nødvendigt at stille skærpede vilkår i virksomhedernes miljøgodkendelser, hvilket kan medføre omkostninger for de berørte virksomheder.

### MATERIELLE GODER

Lokalplanen formodes at bidrage med arbejdspladser og lokal nærhed til visse funktioner/faciliteter i et erhvervsområdet. Samtidig er der få naboer, og lokalplanområdet vil have en begrænset negativ påvirkning af omgivelserne og naboejendommenes værdi. Effekten vurderes derfor at være positiv.

## INDBYRDES FORHOLD MELLEMLILJØPÅVIRKNINGERNE, HERUNDER KUMULATIV EFFEKT

Det vurderes ikke, at miljøpåvirkningerne i væsentligt omfang vil forstærke eller udligne hinanden.

## AFVÆRGEFORANSTALTNINGER

Den primære potentielle miljøeffekt af planen er vejstøjpåvirkning af erhvervsområdet. Der er derfor i planens § 15.5. stillet krav om støjafværgeforanstaltninger for eventuelle støjfølsomme virksomheder i det støjbelastede område nærmest motortrafikvejen. Det er dog en del af planens formål at sikre en helstøbt fremtræden af bebyggelse mod motortrafikvejen, og en decideret støjvold her vil således modarbejde hensigten med dette delformål. Det kan derfor næppe som udgangspunkt forventes, at støjgener kan afværges med støjvolde. I så fald må de forventes afværget med andre tiltag, der ikke hindrer indkigget til området fra motortrafikvejen.



Risikoen for forurening af jord og grundvand kan mindskes gennem skærpede vilkår i virksomhedernes miljøgodkendelse.

## OVERVÅGNINGSPROGRAM

I henhold til miljøvurderingslovens § 12 skal miljøvurderingen beskrive, hvordan eventuelle væsentlige miljøeffekter af planen vil blive overvåget.

Planens potentielle miljøeffekter vil blive håndteret gennem godkendelser, tilladelser og rutinemæssigt tilsyn med virksomheder. Der er derfor ikke opstillet et separat overvågningsprogram.

## BEGRÆNSNINGER I MILJØRAPPORTENS METODE

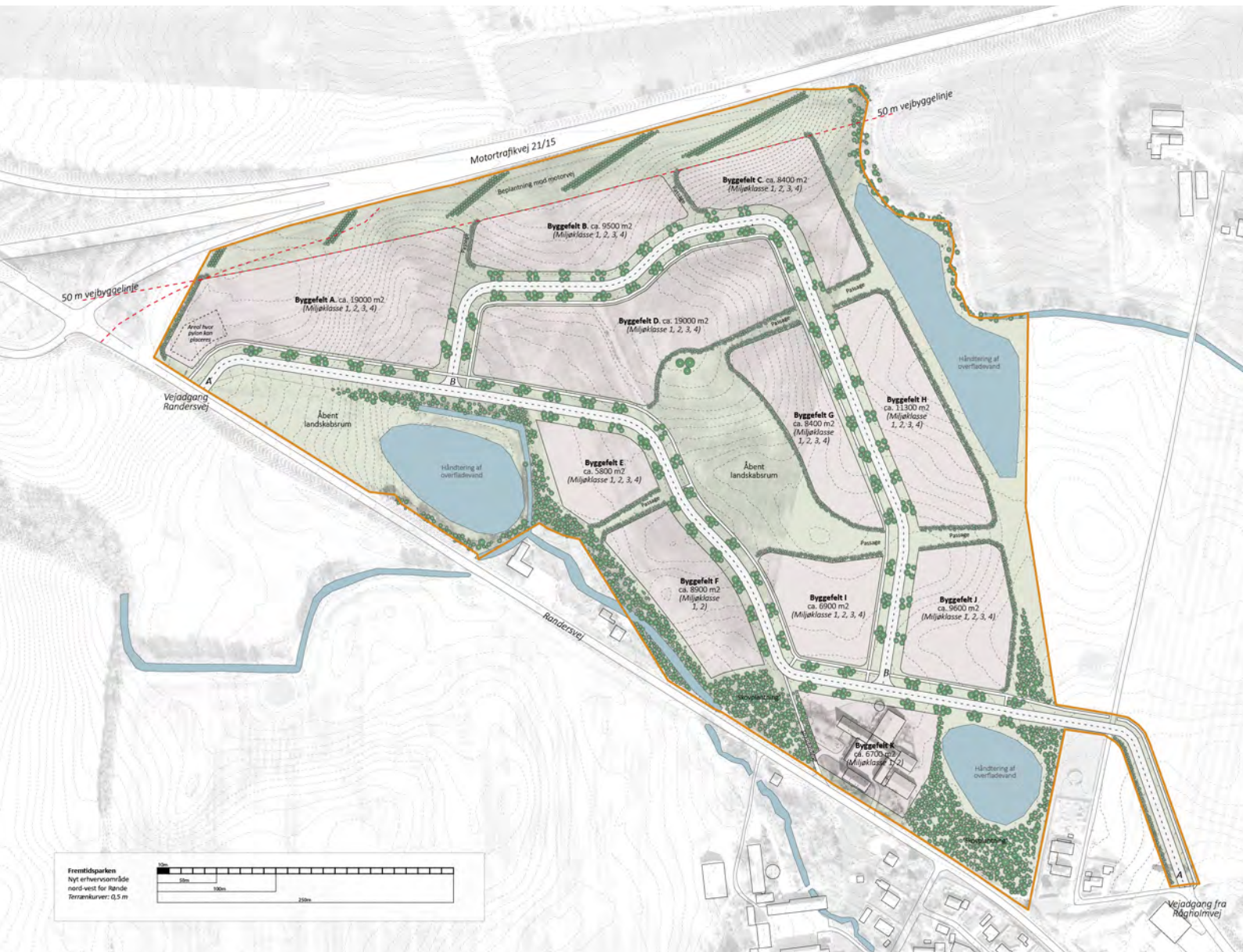
Miljørapporten er baseret på eksisterende viden, der dog ikke i alle tilfælde er komplet. Der er ikke kendskab til den kemiske tilstand af Følle Bæk og Skrejrup Bæk, og derfor er det ikke kendt, om de er kemisk belastede eller om de har en sårbarhed overfor den planlagte udledning fra planom-rådet.

Det er heller ikke kendt, hvordan den nuværende landbrugsdrift forurener jord og grundvand. Derfor er det ukendt, om planen medfører en større, mindre eller ændret belastning.

Effekten i form af problematisk støjbelastning og virksomhedernes forurening af jord og grundvand afhænger af, hvilke virksomheder, der etablerer sig. Dette er ukendt, og det er derfor ukendt, i hvor stort omfang, der vil blive stillet skærpede vilkår til virksomhederne, og hvordan dette vil belaste deres økonomi. Fælles for afværgeforanstaltningerne er, at de vil udgøre en væsentlig omkostning for de pågældende virksomheder.

Der er ikke foretaget eftersøgning af beskyttede plante- og dyrearter, men vurderingen er baseret på kendskab til arternes krav til levested.

## **Bilag 7 - Drifts- og plejeplan. Vedligehold af ubebyggede arealer.**



## DRIFTS- OG PLEJEPLAN FOR FREMTIDSPARKEN RØNDE

Syddjurs Kommune  
04. august 2022

DRIFTS- OG PLEJEPLAN FOR FREMTIDSPARKEN  
udarbejdet for Syddjurs Kommune  
04. august 2022

Rådgiver  
Landskabsarkitekt Astrid Jakobsen Kirk

l a n d s k a b s a r k i t e k t  
A s t r i d J a k o b s e n K i r k



## INDHOLD

Ydelsesbeskrivelse	5
Formål	5
Planens indhold	5
Status for området	5
Bepantningstyper	6
Læbælter / Hegn	8
Trægrupper	10
Fuld kronede træer	12
Skovplantning	14
Motorvejsbepantning / Hegn	16
Grønne områder	
- Græsflader	18
- Fælledgræs	20
- Naturgræs med fuld kronede træer	22
Eksisterende bepantning og vandløb	24
Regnvandsbassin	26
Årshjul for Fremtidsparken	28
Situationsplan	29



Lokalplankort  
1:5000

SIGNATURFORKLARING

- Lokalplan-grænse
- Delområde-grænse
- ⓐ Delområde nr.
- ▲ Vejadgang
- ▨ Principiel grøn landskabsstruktur
- ▨ Regnvandsbassin
- Bygeområde
- Areal hvor pylon til skiltning mod motortrafikvejen kan placeres

Vejadgang  
Randersvej

Vejadgang  
Rågholmvej

## YDELSESBESKRIVELSE

Nærværende 'Drifts- og Plejeplan for Fremtidsparken Rønde' har til hensigt at anvise for drifts- og plejeniveauet for de forskellige grønne elementer, angivet i lokalplan nr. 445.

Lokalplanområdet er beliggende ved Randersvej, nordvest for Rønde og udgør i dag hovedsageligt større markarealer, der påtænkes omlagt til et fremtidigt erhvervsområde.

## FORMÅL

Formålet med en 'Drifts- og Plejeplan for Fremtidsparken' er at sætte retningen for hvordan området udvikler sig over tid og derved medvirke til at området får en grøn karakter med naturmæssige værdier.

Målet er dermed at skabe en vis oplevelsesmæssig variation indenfor lokalplanområdet, ved hjælp af pleje- og driftarbejder med naturens egne dynamikker, principper og logikker; en såkaldt naturnær drift.

Planen skal fremadrettet bidrage til at understøtte en ressource- og kostbesparende grøn drift, samt højne naturmæssige værdier indenfor lokalplanområdet.

Den fremtidige grundejerforening for området, skal med tiden forestå vedligeholdet for delområde IV (jf. lokalplankort på modsatte side) i henhold til drifts- og plejeplanen. Indtil overlevering varetages opgaven af kommunens driftsafdeling.

## PLANENS INDHOLD

Drifts- og plejeplanen beskriver intentionen for den fremtidige plejefase og er bygget op over en model med Tilstandskrav, Meldepligt, Udførselskrav og Bestillingsarbejde.

Planens principper er enkelt illustreret og følger principperne fra de to manualer;  
*Pleje af grønne områder. (3. udgave, 1. oplag © Danske Anlægsgartnere 2016)*

*Kjøller, C.P., Kristoffersen P., Nørgaard, J., Tang, K., Højholt, M., Himmer, S., Nielsen, J.N., Bavngaard, J. (2015).*

*Kvalitetsbeskrivelser for drift af grønne områder 2015.*

*Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning, Københavns Universitet, Frederiksberg. 66 s. ill.*

## STATUS FOR OMRÅDET

Som beskrevet i Lokalplan 445, har arealet op til nu været benyttet som landbrugsjord, hvorfor naturværdier indenfor området er begrænsede. Langs Skrejrups bæk og Følle bæk er der dog naturligt forekommende karaktergivende beplantning bestående af buske og store træer af hjemmehørende arter.

I forbindelse med byggemodningen vil der i delområde IV etableres en grøn landskabsstruktur med grønne områder, der skal sikre at området fremstår attraktivt med naturmæssige værdier for virksomheder, besøgende og borgere (jf. lokalplankort på modsatte side). Ved disponering af planen er det søgt at udlæg af veje, byggeområder og grønne områder indpasser sig efter terrænformen i det eksisterende landskab.

## BEPLANTNINGSTYPER

### DRIFT OG PLEJE AF:

#### **LÆBÆLTER / HEGN**

Læbælter imellem erhvervsgrundene plantes, som tre-rækkede læhegn med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne. Læbælterne sammensættes af løvfældende busk- og træarter egnede til formålet.

#### **TRÆGRUPPER**

Vejplantninger af løvfældende træarter plantet i trægrupper langs veje. Trægrupper sammensættes af 4-5 forskellige løvfældende blivende træer. Til blivende træer benyttes: Avnbøg, eg, spidsløn, lind og fuglekirsebær. Ved etableringen plantes dertil ammetræer, som fjernes efter 4 år. Som ammetræer kan benyttes rødell eller lignende velegnet ammetræ. Hver trægruppe plantes indenfor en cirkel med diameter 8 m. Trægrupper plantes med intervaller af 30 m parallelt med trægrupper på modsat side af vej.

#### **FULDKRONEDE TRÆER**

De fuldkronede egetræer etableres på de grønne områders to større flader af naturgræs.

#### **SKOVPLANTNING**

Skovplantningen etableres i den sydlige del af planområdet, som en afskærmning mod landsbyen Følle. Plantningen følger skovudviklingstype 31, kaldet Elle- og askeskov (jf. Katalog over skovudviklingstyper i Danmark af Skov- og Naturstyrelsen og J. Bo Larsen, 2005).

#### **MOTORVEJSBEPLANTNING / HEGN**

Beplantning mod motortrafikvejen plantes, som tre-rækkede læhegn med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne. Hegnene sammensættes af lavtvoksende løvfældende buske.

#### **GRØNNE OMRÅDER**

De grønne områder er en samlebetegnelse for græsfladerne i mellem erhvervsgrundene. Fælles for arealerne er, at de etableres på råjorden og at der ikke gødes. Der differentieres imellem tre slåningstekniker.  
*Grønne områder - Græsflader*, græsset slåes 10-15 gange årligt. Stier og kanter/rabatter.  
*Grønne områder - Fælledgræs*, slåes fem gange årligt. Tre i foråret og to i efteråret. De nordøstlige arealer.  
*Grønne områder - Naturgræs med fuldkronede træer*, slåes én gang årligt i efteråret efter frøsætning. De to større flader mod syd.

#### **EKSISTERENDE BEPLANTNING OG VANDLØB**

Den eksisterende grønne strukturer og karaktergivende beplantning langs Skrejrup Bæk og Følle Bæk bevares og driftes efter vandløbsloven.

#### **REGNVANDBASSIN**

I området findes tre regnvandsbassiner til opsamling og rensning af regnvand. Bassinerne driftes efter nærmere angivelse i udledningstilladelsen

Der vil i alle plantninger anvendes hjemmehørende arter.

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin



*Levende hegn har til formål at give læ, afgrænse arealer og danne rum, ofte ved hjælp af en variation af træer og buske, der samtidig bidrager med frodighed, blomster og frugter.*

### BESKRIVELSE

Et levende hegn er et linieformet, frodigt, tæt og veludviklet grønt element, i dette tilfælde betegnet som et læbælte. Læbælterne imellem erhvervsgrundene er etableret, som tre-rækkede levende hegn med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne.

Læbælterne er sammensat af hjemmehørende, løvfældende arter af buske og træer, med spiselige bær og nødder. De består af træer og buske som sikrer stabilitet, lægivning og tæthed. De enkelte arter er underordnet helheden. Plejen sker af hensyn til helheden og bygger primært på udtyndning.

### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Forekomst af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt, Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- Fritrumsbeskæring udføres af hensyn til sikkerheden for trafikanterne og indgår som en del af standardplejen. Der beskæres, så det krævede fritrumsprofil opfyldes – dog aldrig længere ind end til skel.

- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra hegnet.

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om

- Efterplantning
- Tynding af busklag og bestandstræer
- Tilbageskæring og rykning af hegnets bryn
- Rydning af uønsket vedagtig opvækst
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene, vandmangel eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres.

- Fritrumsbeskæring 1 gang i 3.kvartal.
- Fortov: 280cm
- Kørebane/fælles fortov/cykelsti: 420cm

- Døde og knækkede grene efterlades i hegnet til nedbrydning på stedet. Må ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.



# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin

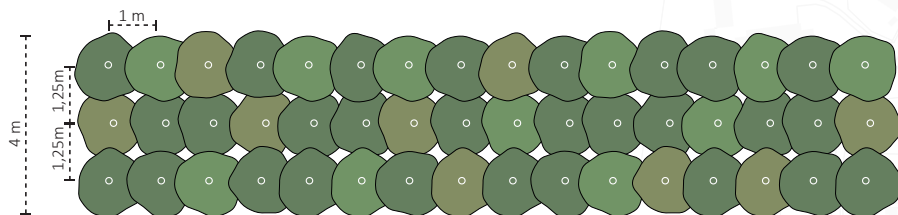


### G) Beplantningsbælter og motorvejsbeplantning beplantningsprincip

Beplantningsbælter og beplantning mod motortrafikvejen skal plantes som tre-rækket med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne.

Beplantningsbælter skal sammensættes af løvfældende arter egnede til formålet.

Motorvejsbeplantning skal sammensættes af lavtvoksende løvfældende buske.



Trægrupper er en helhed, hvor flere træer danner en regelmæssig krone. Trægruppen har en fælles krone, de kan være tilfældigt eller regelmæssigt placeret i forhold til hinanden og ofte er træerne i gruppen opstammet. Trægrupper er ofte beskrevet med et mål på grund af deres betydning. Plejen er helt afhængig af målsætningen, alder, placering, arten og det sted de vokser.

### BESKRIVELSE

Vejplantninger af løvfældende træarter plantet i trægrupper langs veje. Trægrupperne sammensættes af 4-5 forskellige løvfældende blivende træer. Til blivende træer benyttes: Avnbøg, eg, spidsløn, lind og fuglekirsebær. Ved etableringen plantes dertil ammetræer, som fjernes efter 4 år. Som ammetræer kan benyttes rødæl eller lignende velegnet ammetræ. Hver trægruppe plantes indenfor en cirkel med diameter 8 m. Trægrupper plantes med intervaller af 30 m parallelt med trægrupper på modsat side af vej.

### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Der må ikke findes forvedede stammeskud på trægrupperne
- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Træerne skal være frodige og veludviklede.
- Træernes vækst og farve skal være typisk for arten. Afvigelser skal meddeles ordregiveren.
- Vandmangel som truer overlevelse
- Forekomst af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- Fritrumsbeskæring udføres af hensyn til sikkerheden for trafikanterne og indgår som en del af standardplejen. Der beskæres, så det krævede fritrumsprofil opfyldes – dog aldrig længere ind end til skel.
- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra trægruppen.

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk.

Det kan for dette element dreje sig om

- Efterplantning
- Større beskæringsopgaver
- Fældning
- Vandning
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Stammeskud fjernes 2-3 gange årligt mens de stadig er bløde, maks. stab 5mm.
- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene, vandmangel eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres.

Fritrumsbeskæring 1 gang i 3.kvartal.

- Fortov: 280cm
- Kørebane/fælles fortov/cykelsti: 420cm
- Døde og knækkede grene efterlades inden for trægruppen, til nedbrydning på stedet. Må ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.

Alder: 3-10 år:

- Opbygningsbeskæring, opstamning og kronepleje hvert 2. år
- Fjernelse af ammetræer efter 4.år

Alder: 10-30:

- Opbygningsbeskæring, opstamning og kronepleje hvert 5. år

Alder: 30 +:

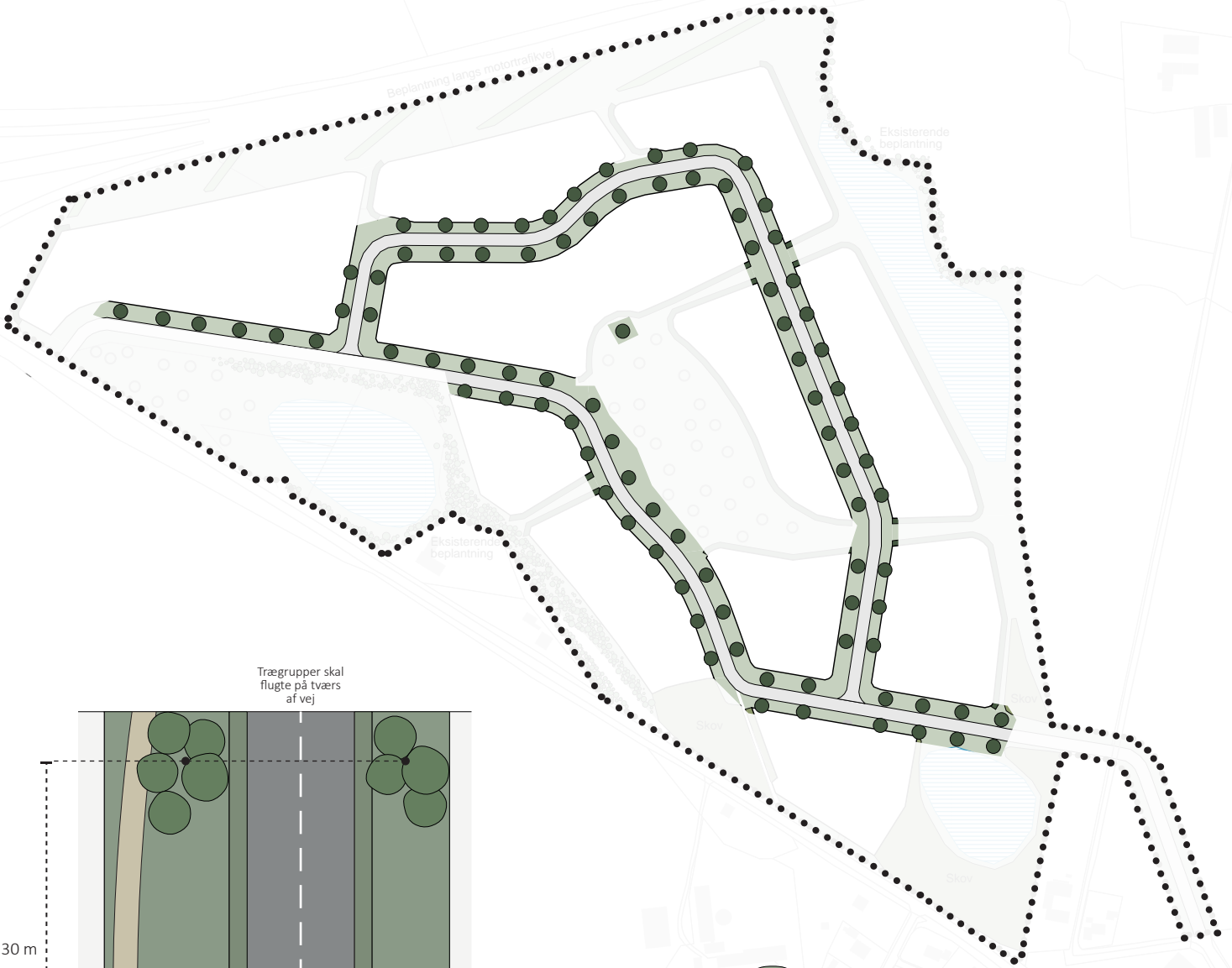
- Opstamning og kronepleje hvert 8. år

- Beskadiges andre elementer i forbindelse med fældning skal disse reetableres til samme standard igen

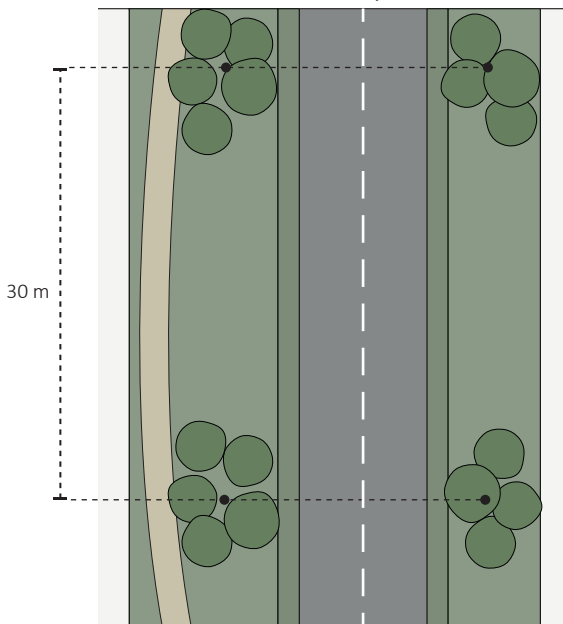
# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

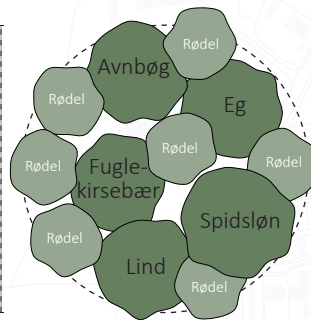
- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- ▬ Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin



Trægrupper skal  
flugte på tværs  
af vej



8 m



## FULDKRONEDE TRÆER

UDFØRELSESPERIODE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER

*Fuldkronede træer findes overalt som enkeltstående og i grupper.  
Fuldkronede træer dækker over store skovtræarter i parker og åbent land til mindre prydræer i havemæssige anlæg.*

### BESKRIVELSE

Fuldkronede træer udvikler den størrelse, struktur og form som er karakteristisk for arten og sorten. Fuldkronede træer er ofte et resultat af målrettede beskæringsindgreb, som typisk ikke erkendes.

På de to større flader af naturgræs i områdets sydlige ende, plantes et udvalg af egetræssorter, der med tiden driftes som fuldkronede træer.



### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Træerne skal være frodige og veludviklede. Træernes vækst og farve skal være typisk for arten. Afvigelser skal meddeles ordregiveren.
- Vandmangel som truer overlevelse
- Forekomst af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra træets kronkant

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk.

Det kan for dette element dreje sig om

- Efterplantning
- Større beskæringsopgaver
- Fældning
- Vandning
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene, vandmangel eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres.

- Døde og knækkede grene efterlades inden for kronkrant, til nedbrydning på stedet. Må ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.

*Alder: 3-10 år:*

- Opbygningsbeskæring og kronepleje hvert 2. år

*Alder: 10-30:*

- Opbygningsbeskæring og kronepleje hvert 5. år

*Alder: 30 +:*

- Kronepleje hvert 8. år

- Beskadiges andre elementer i forbindelse med fældning skal disse reetableres til samme standard igen

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin





*En skov er et større areal bevokset med træer med sammenfaldende kronetag, hvor randen ikke påvirker hele elementet. En skov er karakteriseret ved at have ekstensiv eller produktionsmæssig karakter. De bynære skove har primært en rekreativ funktion. Skoven giver en rumlig oplevelse indefra og udefra med bestandstræer og underskov.*

### BESKRIVELSE

Skovplantningen etableres i den sydlige del af planområdet, som en afskærmning mod landsbyen Følle. Plantningen følger skovudviklingstype 31, kaldet Elle- og askeskov (jf. Katalog over skovudviklingstyper i Danmark af Skov- og Naturstyrelsen og J. Bo Larsen, 2005). Plejen sker af hensyn til helheden. Omfang og indsats under de konkrete plejeindgreb afhænger af skovens specifikke målsætning, alder, bevoksningsstruktur, træartssammensætning og voksested.

#### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

##### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr.

##### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Forekomst af Kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt og Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

##### UDFØRELSESKRAV

- Fritrumsbeskæring udføres af hensyn til sikkerheden for trafikanterne og indgår som en del af standardplejen. Der beskæres, så det krævede fritrumsprofil opfyldes – dog aldrig længere ind end til skel.
- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra skoven.
- Hugst og fældning udføres i vinterhalvåret

##### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om:

- Efterplantning
- Tynding af busklag og bestandstræer
- Behandling og tilbagerykning af skovbryn
- Rydning af uønsket vedagtig opvækst
- Fældning
- Bekæmpelse af invasive arter

#### LOKAL TILPASNING

- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene, vandmangel eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres.

Fritrumsbeskæring 1 gang i 3.kvartal.

- Fortov: 280cm
- Kørebane/fælles fortov/cykelsti: 420cm

- Døde og knækkede grene efterlades i skovbunden til nedbrydning på stedet. Må dog ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.

- Ved fældning ud over f.eks. græs og stier skal materialet blot skubbes ind i skovbunden og blive liggende, til gavn for det biologiske mangfold.

- Beskadiges andre elementer i forbindelse med fældning skal disse reetableres til samme standard igen

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- ▬ Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin



*Levende hegn har til formål at give læ, afgrænse arealer og danne rum, ofte ved hjælp af en variation af træer og buske, der samtidig bidrager med frodighed, blomster og frugter.*

### BESKRIVELSE

Et levende hegn er et linieformet, frodigt, tæt og veludviklet grønt element, i dette tilfælde betegnet som et læbælte. Beplantning mod motortrafikvejen plantes som tre-rækket læbælte med 1,25 m mellem rækkerne og 1 m mellem planterne i rækkerne. Motorvejsbeplantning sammensættes af lavtvoksende, hjemmehørende og løvfældende arter af buske, med spiselige bær og nødder. Hegnet består af buske som sikrer stabilitet, lægiving og tæthed. De enkelte arter er underordnet helheden. Plejen sker af hensyn til helheden.

#### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

##### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr

##### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Forekomst af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

##### UDFØRELSESKRAV

Fritrumsbeskæring udføres af hensyn til sikkerheden for trafikanterne og indgår som en del af standardplejen. Der beskæres, så det krævede fritrumsprofil opfyldes – dog aldrig længere ind end til skel.

- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra hegnet.

##### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om

- Efterplantning
- Tynding af busklag
- Tilbageskæring og rykning af hegnets bryn
- Rydning af uønsket vedagtig opvækst
- Bekæmpelse af invasive arter

#### LOKAL TILPASNING

- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene, vandmangel eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres

- Fritrumsbeskæring 1 gang i 3.kvartal.
- Fortov: 280cm
- Kørebane/fælles fortov/cykelsti: 420cm

- Døde og knækkede grene efterlades i hegnet til nedbrydning på stedet.  
Må dog ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- ▬ Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin



## GRØNNE OMRÅDER - GRÆSFLADE

UDFØRELSESPERIODE  
1. APRIL - 31. OKTOBER

Græsflader er typisk udfyldningsarealer, hvor der kun er lidt slid og der ønskes et ensartet udtryk. Græsflader kan udnyttes til ekstensivt friluftsliv og aktiviteter.

### BESKRIVELSE

Græsflader har et nogenlunde ensartet udtryk og er klart afgrænset til andre elementer. I græsflader er der indslag af anden flora, som ikke må dominere. Græsset og anden flora danner en sammenhængende vegetationsflade. Græsfladers jævnhed er tilpasset lokaliteten, brugen og driften. Græsfladerne ses i forbindelse med rabatter langs vejnet, etablerede stier og udgør ligeledes selve fladen for de slæde stier i området.



### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Græsset skal være tæt og sammenhængende.
- Græshøjden er fra 6 til maks. 15 cm, også omkring inventar og faste elementer
- Græsafklip på græsfladen må ikke forekomme som mere end 3 klumper over 10 x 10 cm per m2 og ikke henligge i en form og omfang så det skader græssets vækst og udseende
- Græsafklip på tilstødende elementer må ikke forekomme som mere end en klump over 5 x 5 cm per m2
- Nedfaldsløv, blomster, grene eller frugtsamlinger, der skader græsset må ikke findes i felter større end 1 m2

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af muldvarpe- eller mosegriseangreb
- Behov for opretning/eftersåning

#### UDFØRELSESKRAV

- Forårsklærgøres før opstart af klipning med fjernelse af nedfaldne grene, muldvarpeskud og andet
- Affald og større mængder løv og lign. fjernes før klipning
- Træer må ikke beskadiges under græsklipning.

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om

- Skadedyrsbekæmpelse
- Opretning/eftersåning

### LOKAL TILPASNING

- Græsset slås i 1m rabat fra vejkant og møder fælledgræsset og trægrupperne placeret heri.
- Spredte pletter svarende til 3 pletter på 15 x 15 cm på 10 m2 kan accepteres.
- Græsset må ikke være højere end 15 cm. Klippehøjde 4 - 8 cm.
- Det tilstræbes, at afklippet er jævnt fordelt, klip derfor helst, når græsset er tørt.
- Græsfladen skal fremtræde frodig og veludviklet. Afvigelser meddeles ordregiveren.

- Græsset slås som 1meters rabat fra vejkant og grænser direkte op til fladerne af fælledgræs og naturgræs.
- Græsset slås 10-15 gange i perioden 1.april til 31. oktober.

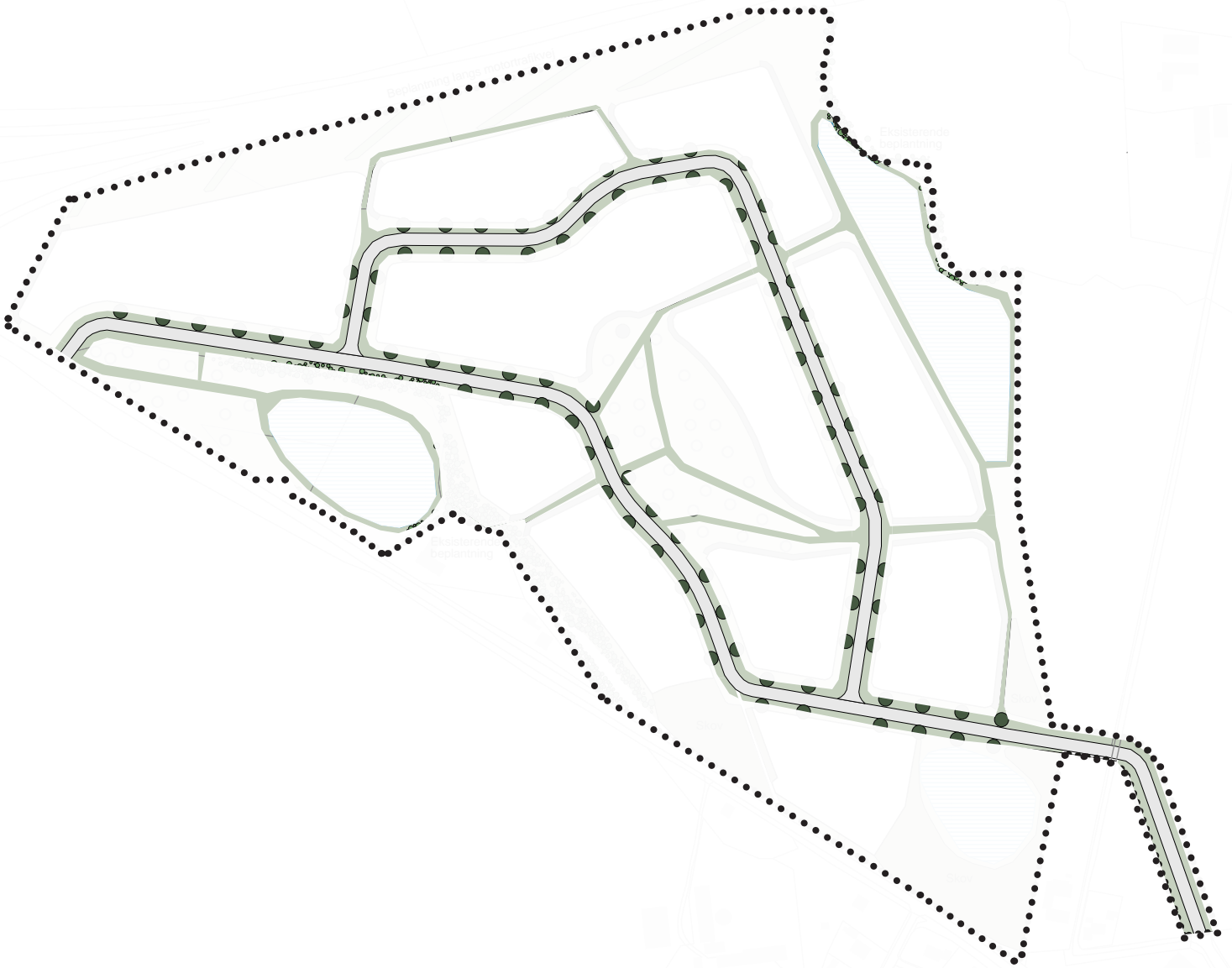
Der må **IKKE** gødes.



# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- |       |                      |     |                          |
|-------|----------------------|-----|--------------------------|
| ..... | Lokalplan-grænse     | ○   | Fuldkronede træer        |
| —     | Læbælte              | ■   | Grønne arealer           |
| ●     | Trægruppe            | ●●● | Eksisterende beplantning |
| ■     | Skovplantning        | □   | Byggeområde              |
| —     | Motorvejsbeplantning | ▨   | Regnvandsbassin          |



## GRØNNE OMRÅDER - FÆLLEDGRÆS

UDFØRELSESPERIODE  
1. MARTS - 1. JUNI  
1. SEPTEMBER - 31. OKTOBER

*Fælledgræs er en grov græstype, som findes i større parker og naturområder, hvor der ønskes ekstensiv drift. Der er udbredt færdsel og publikumsadgang på fælledgræs, som ikke er egnet til boldspil. Langs tilstødende elementer, som stier og omkring udstyr kan græsset evt. plejes som andet græselement, f.eks. græsflade.*

### BESKRIVELSE

Fælledgræs er mellemhøjt græs med indslag af anden flora og udpræget naturpræg. Der er normalt ikke større samlinger af aggressorer eller opvækst af vedplanter. Fælledgræs udgør en sammenhængende vegetationsflade. Fælledgræs udgør fladen under motorvejsbeplantning og trægrupperne langs vejnettet, samt fladerne længst mod øst i området.

### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Slåning skal udføres så fælledgræsset efterfølgende har et ensartet udtryk.
- Græsafklip på tilstødende elementer må ikke forekomme som mere end en klump over 5 x 5 cm pr. m<sup>2</sup>
- Nedfaldsløv må ikke henligge i mængder og perioder så der i større felter sker varig skade på græssets vækst

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af aggressive ukrudtsplanter, samt invasive arter, som af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- Græsset slås 5 gange årligt i ca. 10 cm højde.
- Omkring træer og buske efterlades uklippet græs 100 cm fra stammen og 100 cm fra hegn og trægrupper.
- Grene større end 5 cm ø fjernes før slåning
- Træer og buske må ikke beskadiges under græsklipning.

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om

- Eftersåning
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Efter klipping må der ikke ligge helt eller ituslået affald.
- Afklip må ikke ligge i bunker på græsset.
- Afklip må ikke ligge i bunker på tilstødende elementer.

- Græsfladen skal fremtræde frodig og veludviklet. Afvigelser meddeles ordregiveren.

- Græsset slås med hævet skær i 10cm højde.

1.marts-1.juni

Græsset slås 3 gange

1.september-31.oktober:

Græsset slås 2 gange

#### OBS!

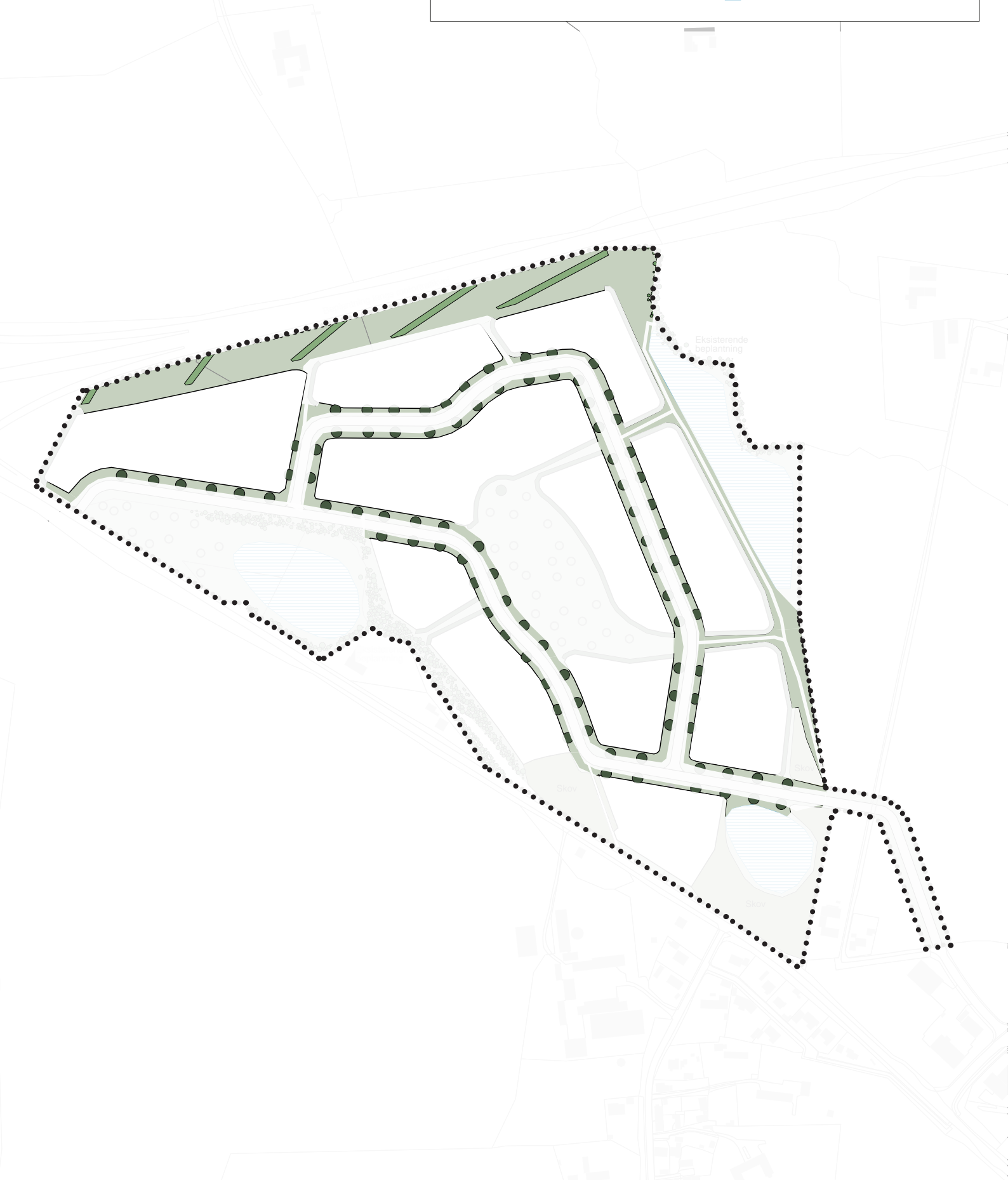
Græsafklip opsamles og fjernes  
Der må **IKKE** gødes.

Dette for at øge det biologiske mangfold.

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- |       |                      |     |                          |
|-------|----------------------|-----|--------------------------|
| ..... | Lokalplan-grænse     | ○   | Fuldkronede træer        |
| —     | Læbælte              | ■   | Grønne arealer           |
| ●     | Trægruppe            | ●●● | Eksisterende beplantning |
| ■     | Skovplantning        | □   | Byggeområde              |
| —     | Motorvejsbeplantning | ▨   | Regnvandsbassin          |



## GRØNNE OMRÅDER - NATURGRÆS MED FULDKRONEDE TRÆER

UDFØRELSESPERIODE  
1. SEPTEMBER - 1. OKTOBER

Naturgræs er den groveste og mest ekstensive græstype der alene præges af jordbund og vækstvilkår. Naturgræs anvendes hvor der ikke ønskes færdsel udbredt på arealet. Langs tilstødende elementer og som stier kan græsset evt. plejes som andet græselement, f.eks. fælledgræs

### BESKRIVELSE

Naturgræs er højt græs bestående af grove naturlige græsser og et varieret indslag af urter og udpræget naturpræg, der slås 1 gang om året. Tilgroning med busk- og træopvækst er uønsket, med undtagelse af de fuldkrøede egetræer.



### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Græsafklip på tilstødende elementer må ikke forekomme som mere end en klump over 5 x 5 cm pr. m<sup>2</sup>

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af aggressive ukrudtsplanter, samt invasive arter, som af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- Græsset slås 1 gang årligt i perioden 1. september - 1. oktober, med knusende udstyr eller med skærende udstyr og opsamling af afklip med henblik på udpining for næringsstoffer
- Grene større end 10 cm ø fjernes før slåning
- Omkring træer efterlades uklippet græs 100 cm fra kronekant
- Affald og større mængder løv og lign. fjernes før klipning
- Træer må ikke beskadiges under græsklipning

#### BESTILLINGSARBEJDE

Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om

- Bekæmpelse af aggressorer eller vedagtig opvækst
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Efter klipning må der ikke ligge helt eller ituslået affald.
- Afklip må ikke ligge i bunker på græsset.
- Afklip må ikke ligge i bunker på tilstødende elementer.

- Græsfladen skal fremtræde frodig og veludviklet. Afvigelser meddeles ordregiveren.

- Græsset slås med hævet skær i 10cm højde.

#### OBS!

Græsafklip efterlades til tørring og frøkast 3-5 dage på jorden, hvorefter det fjernes.

Der må **IKKE** gødes.

Dette med henblik på udpining for næringsstoffer og forøgelse af det biologiske mangfold.

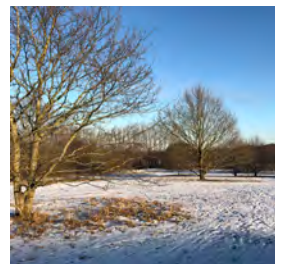
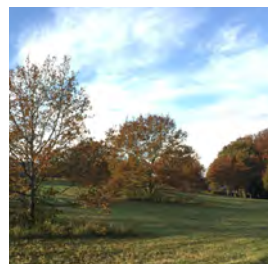
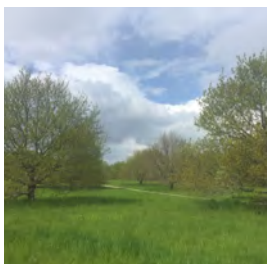
# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin



Eksempel på engareal med naturgræs og fuldkronede egetræer igennem året:





## EKSISTERENDE BEPLANTNING OG VANDLØB

UDFØRELSESPERIODE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER

*Levende hegn har til formål at give læ, afgrænse arealer og danne rum, ofte ved hjælp af en variation af træer og buske, der samtidig bidrager med frodighed, blomster og frugter.*

*Vandløblov: § 1. Ved denne lov tilstræbes at sikre, at vandløb kan benyttes til afledning af vand, navnlig overfladevand, spildevand og drænvand.*

### BESKRIVELSE

Eksisterende grønne strukturer og karaktergivende beplantning langs med Skrejrup bæk og Følle Bæk bevares. Krav til pleje og vedligehold følger Lov om vandløb (Vandløbsloven).



### STANDARD – BRANCHEANERKENDT NORM

#### TILSTANDSKRAV (skal altid være opfyldte)

- Grene og opvækst må ikke genere oversigtsforhold og teknisk udstyr.

#### MELDEPLIGT (Indmeldes skriftligt til driftsherren)

- Forekomst af risikotræer
- Forekomst af døde og potentielt farlige grene
- Forekomst af kæmpe-bjørneklo, Japan-Pileurt, Kæmpe-Pileurt, Kæmpe-Balsamin og andre invasive arter

#### UDFØRELSESKRAV

- Fritrumsbeskæring udføres af hensyn til sikkerheden for trafikanterne og indgår som en del af standardplejen. Der beskæres, så det krævede fritrumsprofil opfyldes – dog aldrig længere ind end 2 meter fra kronkanten af vandløbet.

- For så vidt muligt undgås det at fjerne materiale fra hegnet.

#### BESTILLINGSARBEJDE

- Det kan være nødvendigt at tilkøbe ekstra ydelser for at sikre elementets udtryk. Det kan for dette element dreje sig om
- Større beskæringsarbejder
- Grødeskæring
- Bekæmpelse af invasive arter

### LOKAL TILPASNING

- Mindre forebyggende beskæringsarbejder skal udføres i forbindelse med den øvrige standardpleje.
- Der skal deltages i grødeskæring eller andet drift af vandløbet for at sikre vandafledningen på den del af vandløbsstrækningen som jorden går ned til.

- Hvis der registreres svampeangreb, nedfaldne større grene eller andre forhold, som vurderes at være til fare, skal dette hurtigst muligt meddeles driftsherren, som vil tage stilling til hvad der skal gøres.

- Fritrumsbeskæring 1 gang i 3.kvartal.
- Fortov: 280cm
- Kørebane/fælles fortov/cykelsti: 420cm

- Der må ikke ændres ved bevoksningen i 2 meters afstand fra kronkanten af vandløbet.

- Der må ikke plantes træer eller lignende nærmere vandløbet end 5 meter uden tilladelse fra vandløbsmyndigheden.

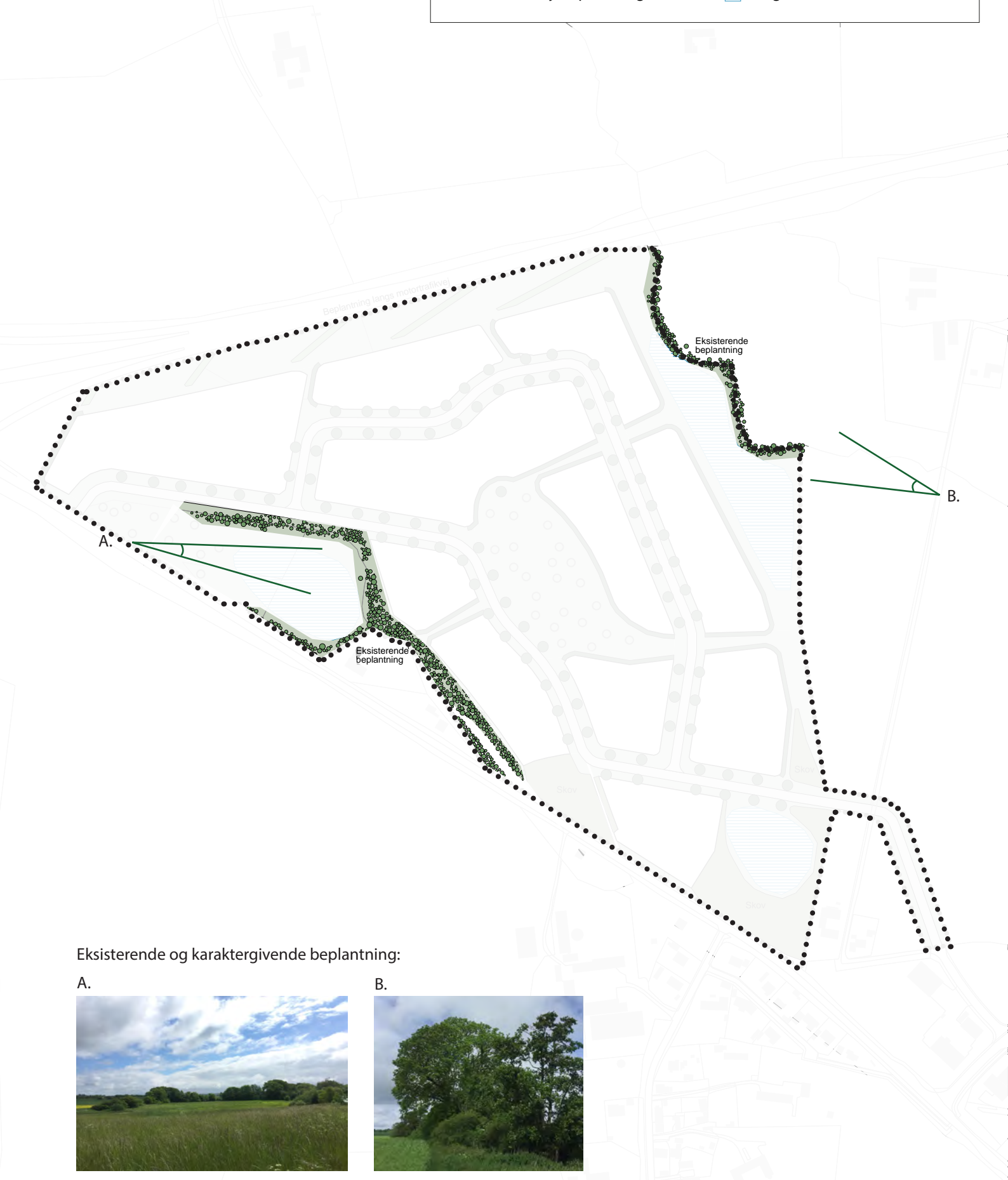
- Der må ikke drænes eller udledes uden tilladelse.

- Døde og knækkede grene efterlades i hegnet til nedbrydning på stedet. Må dog ikke være til gene for trafik eller oversigtsforhold.

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- |       |                      |   |                          |
|-------|----------------------|---|--------------------------|
| ..... | Lokalplan-grænse     | ○ | Fuld kronede træer       |
| —     | Læbælte              | ■ | Grønne arealer           |
| ●     | Trægruppe            | ● | Eksisterende beplantning |
| ■     | Skovplantning        | □ | Bygeområde               |
| —     | Motorvejsbeplantning | ▨ | Regnvandsbassin          |



Eksisterende og karaktergivende beplantning:

A.



B.



*Et regnvandsbassin er en løsning til opsamling og rensning af regnvand, således at regnvand og spildevand ikke blandes sammen.*

**BESKRIVELSE**

Som en del af grundejerforeningsarbejdet og tinglyst på grundene er drifts- og vedligeholdelse af de tre regnvandsbassiner. Den præcise drift og vedligeholdelse af bassinerne er fastsat i udledningstilladelsen for disse, hvorfor der henvises til denne. Tilladelsen stiller blandt andet krav om at dybden i regnvandsbassinerne skal sikres.

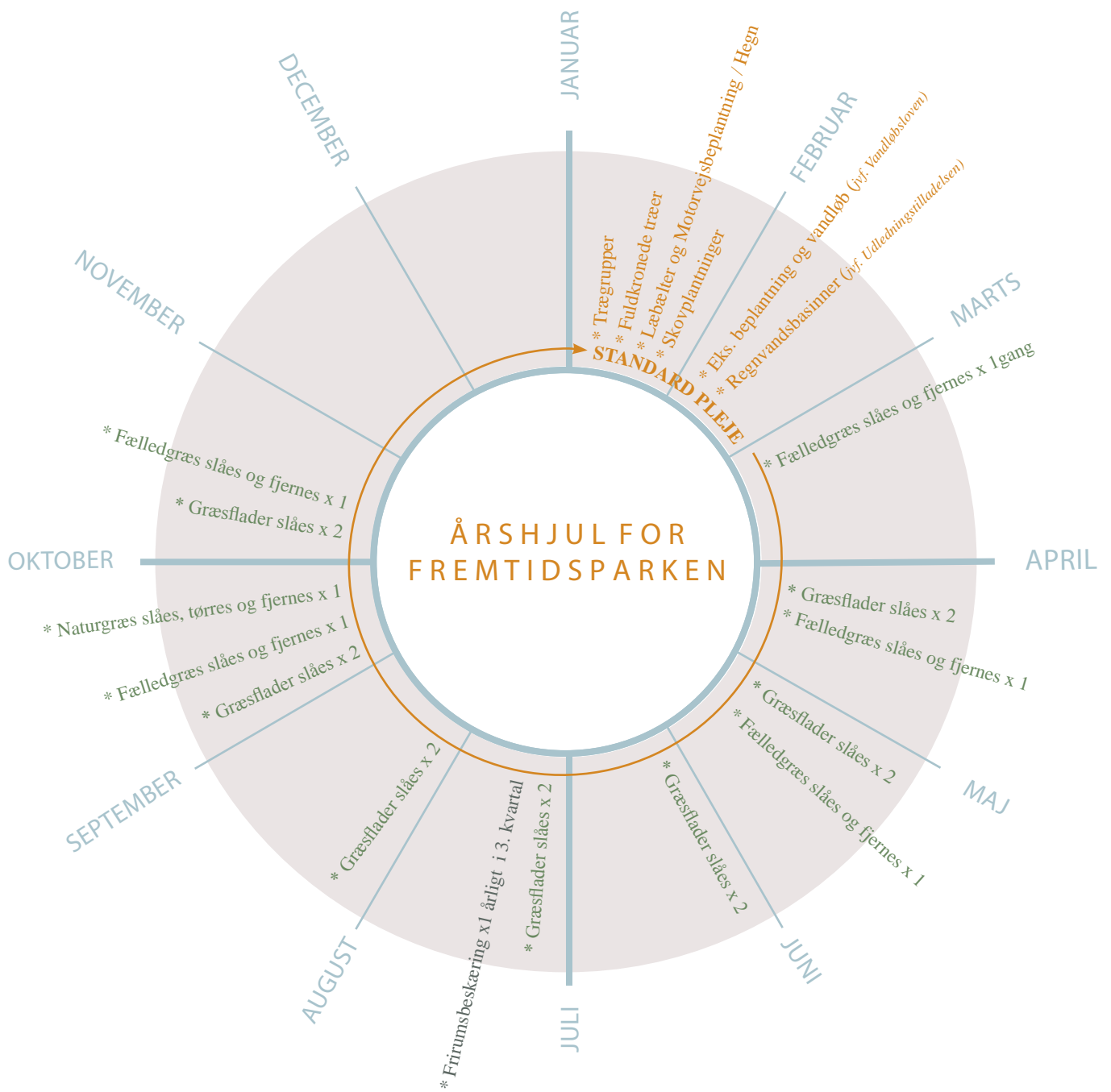
Alle tiltag er bestillingsarbejder der aftales med driftstherre.

# Principiel beplantningsplan

## SIGNATURFORKLARING

- ..... Lokalplan-grænse
- Læbælte
- Trægruppe
- Skovplantning
- ▬ Motorvejsbeplantning
- Fuldkronede træer
- Grønne arealer
- Eksisterende beplantning
- Bygeområde
- ▨ Regnvandsbassin







# Situationsplan 1:5000

