



Syddjurs
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 438

Solenergianlæg ved Thorsagervej, Mesballe

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Tlf. **Telefon nr.**
www.syddjurs.dk
E-mail

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Navn

Planlægger
Navn

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:

Plan i samarbejde med Planplus

Kommunens åbningstider fremgår af kommunens hjemmeside på adressen: 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, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

Indsigelser

Byrådet har den **x. x 2022** godkendt lokalplanen som forslag. Forslaget fremlægges i offentlig høring i perioden **fra den x.x. 2022 til den x.x. 2022**. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den **x.x 2022** på kommunens hjemmeside www.syddjurs.dk og i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til **ejere, lejere og brugere [afhængig af hvilket område det drejer sig om]** af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg kl. xx:00, xdag den x. x 2022 i x-by.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk/planforslag, samt på Miljøministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plansystem.dk.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest den **x. x 2022**, inden for åbningstiden.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser kan sendes skriftligt pr. e-mail:

E-mail

eller pr. brev til:

Syddjurs Kommune, Plan og Udvikling, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft

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

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

Persondata

Alle indsendte høringssvar (bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser mv.) er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på Syddjurs Kommunes hjemmeside samt indgå i den videre politiske behandling.

Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mailadresse og anden personlig oplysning, som oplyses i høringssvar, vil ligge offentligt tilgængeligt.

Personer registreret med **navne- og adressebeskyttelse** opfordres til, at oplyse dette i forbindelse med indsendelse af høringssvar.

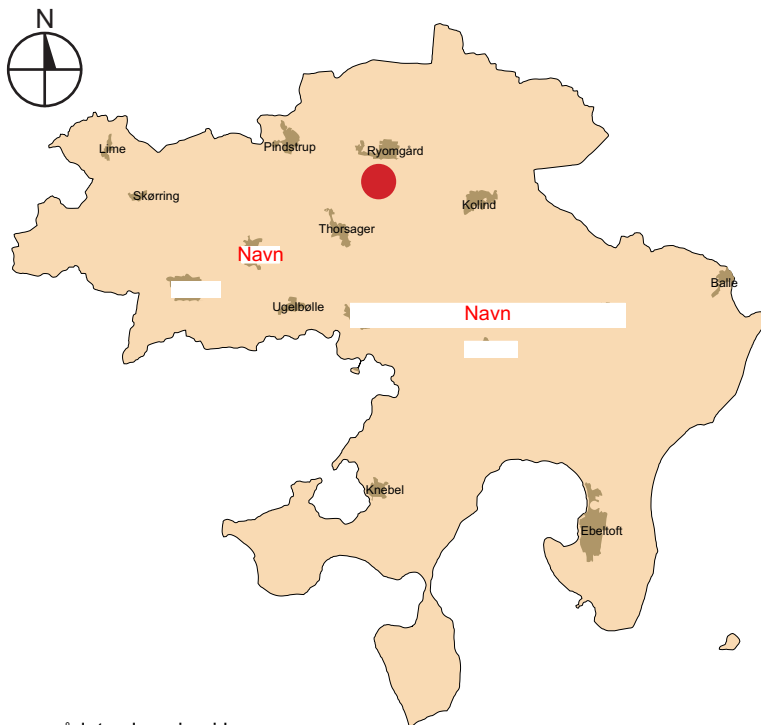
INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens Formål	6
Lokalplanens område	6
Lokalplanens indhold.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Tilladelser efter anden lovgivning	19
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	21
LOKALPLANBESTEMMELSER	23
§ 1 Formål	23
§ 2 Område og zonestatus	23
§ 3 Områdets anvendelse	24
§ 4 Udstykning.....	24
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7 Bebyggelsens UDFORMNING OG fremtræden	25
§ 8 Bevaring	25
§10 Terræn	26
§ 11 Tekniske anlæg.....	26
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	26
§ 13 Servitutter	26
Vedtagelsespåtegninger	27
KORTBILAG 1	28
KORTBILAG 2	29

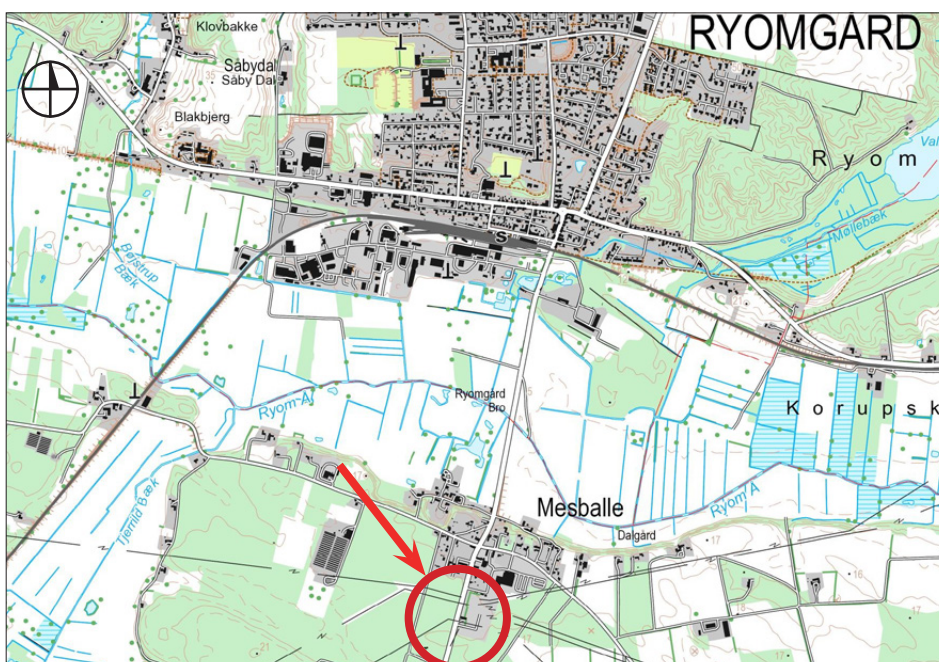
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for Mesballe, på arealer der i dag primært er et teknisk område med højspændingsledninger, transformerstation, skov og agerjord.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtskort over området.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Kommunalbestyrelsens ønske om at give mulighed for etablering af et solenergianlæg, der understøtter Syddjurs Kommunes målsætning om en omstilling fra fossile brændstoffer til vedvarende energi gennem nedbringelse af CO₂ og drivhusgasser.

Baggrunden er en ansøgning fra Orange Green Solutions, som ønsker at opstille et solcelleanlæg til strømproduktion ved Mesballe.

Lokalplanområdet består af i alt 14 hektar som i dag anvendes landbrugsmæssigt og til skovbrug.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at udlægge området til et solcelleanlæg med tilhørende tekniske anlæg. Desuden er det lokalplanens formål at sikre, at opførelse af et solcelleanlæg tager hensyn til omkringliggende nabobebyggelse, natur og landskab samt skaber nye forbindelser igennem området.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området ligger i landzone.



Oversigtskort der lokalplanområdet med hvid prikket linje i forhold Mesballe.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendes primært til landbrugsjord og skovbrug.

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdet gennemskæres af Thorsagervej der løber nord-syd i igennem området.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Inden for lokalplanområdet findes ingen beboelsesejendomme eller anden bebyggelse.

Nærmeste beboelse ligger umiddelbart nord og syd for lokalplanens afgrænsning.

På et areal langs Thorsagervej, midt for lokalplanområdet, findes en eksisterende 150 kV transformestation.

LANDSKAB OG NATUR

Lokalplanområdet ligger i kote 14 til 16, i relativt jævn terræn.

Området fremstår som landbrug- og skovbrugsområde.

I lokalplanområdet findes ingen §3 beskyttede naturområder, men de plantagedækkede arealer med forskellige træarter indeholder en varieret naturværdi, i et ellers teknisk landskab der er præget af transformeranlæg og højspændingsledninger.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Nord for lokalplanområdet findes landsbyen Mesballe og Ryom Å-dal. Lokalplanområdets østlige afgrænsning følges af Astrupvej.

Vest og syd for lokalplanområdet findes store sammenhængende plantagedækkede arealer, der gennemskæres af Thorsagervej samt højspændingstraceerne der løber til/fra Mesballe transformestation.



Udsigt fra Thorsagervej i nordlig retning, ved den nærmeste beboelse umiddelbart syd for lokalplanområdet.



Udsigt fra Thorsagervej i sydlig retning nær den eksisterende transformerstation der ligger midt for lokalplanområdet.



Udsigt fra Thorsagervej i vestlig retning imod et af de højspændingstracee der løber fra Mesballe transformerstation.



Udsigt fra Astrupvej i nord-vestlig langs dele af den eksisterende beplantning der afgrænsner lokalplanområdet mod omgivelserne.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Lokalplanområdet omfatter i alt syv byggefelter til opstilling af solcellepaneler.

Byggefelterne størrelse og udformning er bestemt af eksisterende vejforløb og respektafstande omkring de højspædningsledninger der løber igennem lokalplanområdet.

Solpanelerne monteres på markstativer, der opstilles på parallelle rækker med ensartet udseende og hældning.

Der vil blive anvendt mørke antirefleksbehandlede solceller for at minimere refleksioner. Ved at minimere refleksionerne minimeres produktionstabt ligeledes. Jo mindre refleksioner, des større udbytte.

Solcellepanelerne opstilles som regel med en hældning på min. 25°, hvorfor rengøring som udgangspunkt ikke er nødvendig.

Der kan blive tale om paneler på faste stativer eller paneler monteret på stativer, som kan vippe efter solen – de såkaldte trackere.

Vejadgang til solcelleparken skal ske fra Thorsagervej og Astrupvej.

Anlægget tilkobles det eksisterende elforsyningsnet ved Mesballe transformerstation.

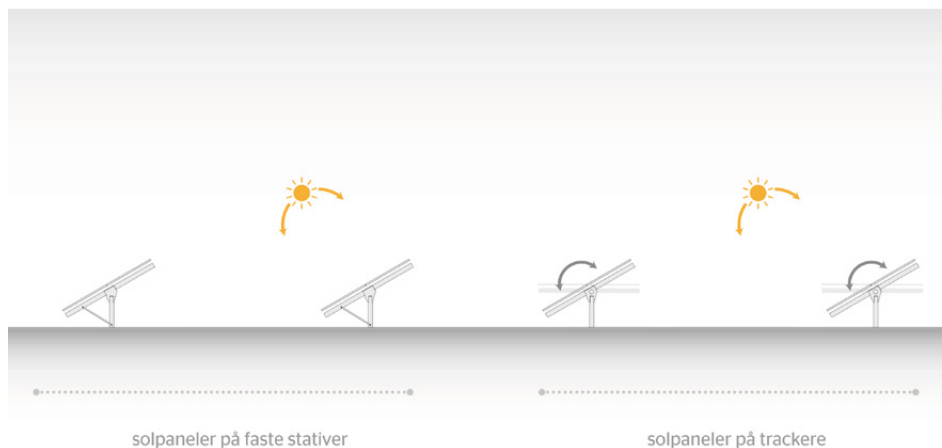


Illustration der viser hhv. solpaneler monteret på faste stativer og stativer der kan vippe efter solens bevægelse fra øst til vest.

ANVENDELSE

Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til teknisk solenergianlæg i form af solcelleanlæg til strømproduktion.

Lokalplanen udlægger areal til opstilling af stativer med solenergi-paneler med tilhørende adgangsveje og passager samt koblingsudstyr til den eksisterende transformerstation.

Lokalplanen giver desuden mulighed for fortsat landbrugsdrift, idet lokalplanen gør det muligt at holde afgræssende dyr inden for lokalplanområdet.



Anvendelseskort.

Anvendelseskortet viser den fremtidige anvendelse af lokalplanens område. Lokalplanområdet er vist med sort prikket linje. Byggefelt til solceller er vist med lys grå farve. Eksisterende beplantning der bevares og suppleres, er vist med mørk grøn linje mens strækninger hvor det skal sikres at nye levende hegn etableres, er vist med lys grøn linje. Kortet er desuden vedhæftet som kortbilag 2 i en større version med tilhørende signatur forklaring.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Solpanelerne får en højde på max. 2,9 meter over reguleret terræn, afhængigt af endeligt valg af model.

I tilknytning til solcelleanlægget vil der blive opført mindre teknikbygninger til elinstallationer og tilslutning til elnettet, samt læskure til græssende dyr med en maksimal højde på 2,5 meter.

Teknikbygninger og læskure skal opføres i diskrete, mørke farver. Dette skal bidrage til at indpasse anlæggets visuelle fremtræden i landskabet. Solenergipanelerne skal være anti-refleksbehandlede og skal placeres i lige og parallelle øst-vestvendte eller nord-sydvendte rækker med samme indbyrdes afstand for at give anlægget et harmonisk udtryk.



Illustrationsplan.

Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet kan udnyttes efter lokalplanen.

VEJE, STIER OG PARKERING

Indenfor lokalplanområdet må der kun etableres veje og arbejdsarealer, som er nødvendige for driften af anlægget.

Nye veje og arbejdsarealer skal anlægges som grusveje.

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de eksisterende veje som vist på kortbilag 2.

Der anlægges ikke permanente parkeringsarealer i lokalplanområdet. Parkering skal foregå indenfor byggefelter vist på kortbilag 2.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Arealer, der ikke bebygges med solcelleanlæg og teknikbygninger, vil henligge som naturarealer, eller henligge som græsareal. Byggefelterne forventes at blive indhegnet. Der ønskes mulighed for at pleje græsarealer med solcelleanlæg enten mekanisk eller ved hjælp af dyr, som kan afgræsse området omkring og under panelerne.

Hegning

Anlægget vil blive indhegnet med trådhegn af sikkerhedshensyn. Hegnet etableres på indersiden af den afskærmende beplantning, som vil blive etableret omkring an-

læggene, hvor det er nødvendigt. Hegnet vil have en maskestørrelse, som tillader mindre dyr at passere området, alternativt skal det hæves 20 cm fra jorden. Hegnet vil have en maksimal højde på 2 meter

Afskærmende beplantning

Anlægget afskærmes mod omgivelserne af levende hegn efter princippet som vist på kortbilag 2, Anvendelseskort.

Beplantningsbælterne rundt om solcelleanlægget vil bestå af både ny og eksisterende beplantning.

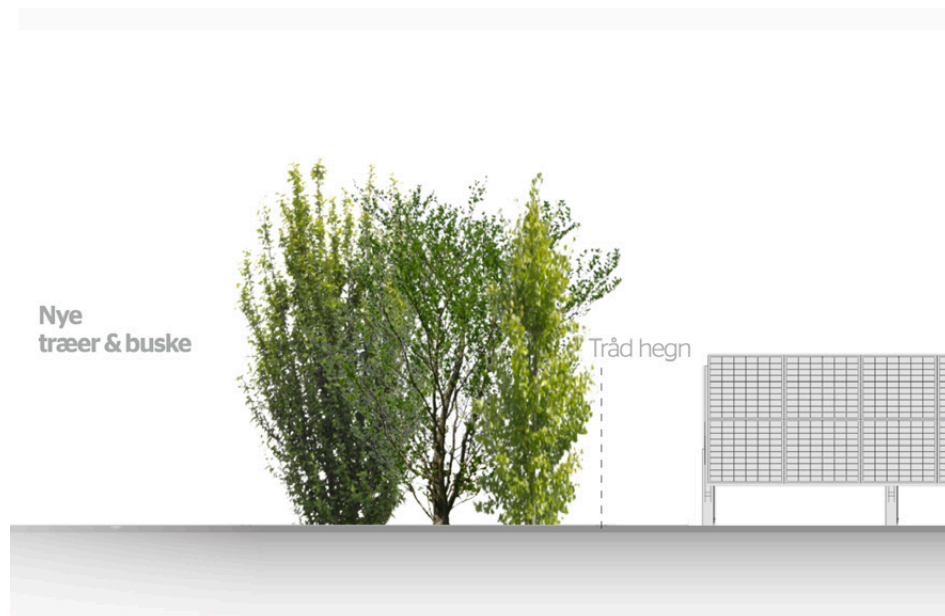
Beplantningen har flere funktioner, dels afskærmning af anlægget mod omgivelserne for at reducere anlæggets synlighed, dels, føde- og rasteområde for dyr og fugle.

Ny beplantning etableres som et 5 meter bredt beplantningsbælte som skal omfatte både buske og træer. Beplantningsbæltet skal holdes i en højde på mindst 6 meter, så det dækker for anlægget samtidigt med, at det ikke skygger for solcellerne.

Beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende træer og buske, som skal sammensættes således, at det virker afskærmende i hele højden.

For at sikre at der med beplantningsbælterne opnås tilstrækkelig afskærmning af solcelleanlægget, er der udarbejdet en plejeplan som bilag til denne lokalplan.

Plejeplanen indeholder bl.a. beskrivelse af beplantningstidspunkt, artssammensætning samt krav om opnået højder af plantebæltet efter 3 og 7 vækstsæsoner.

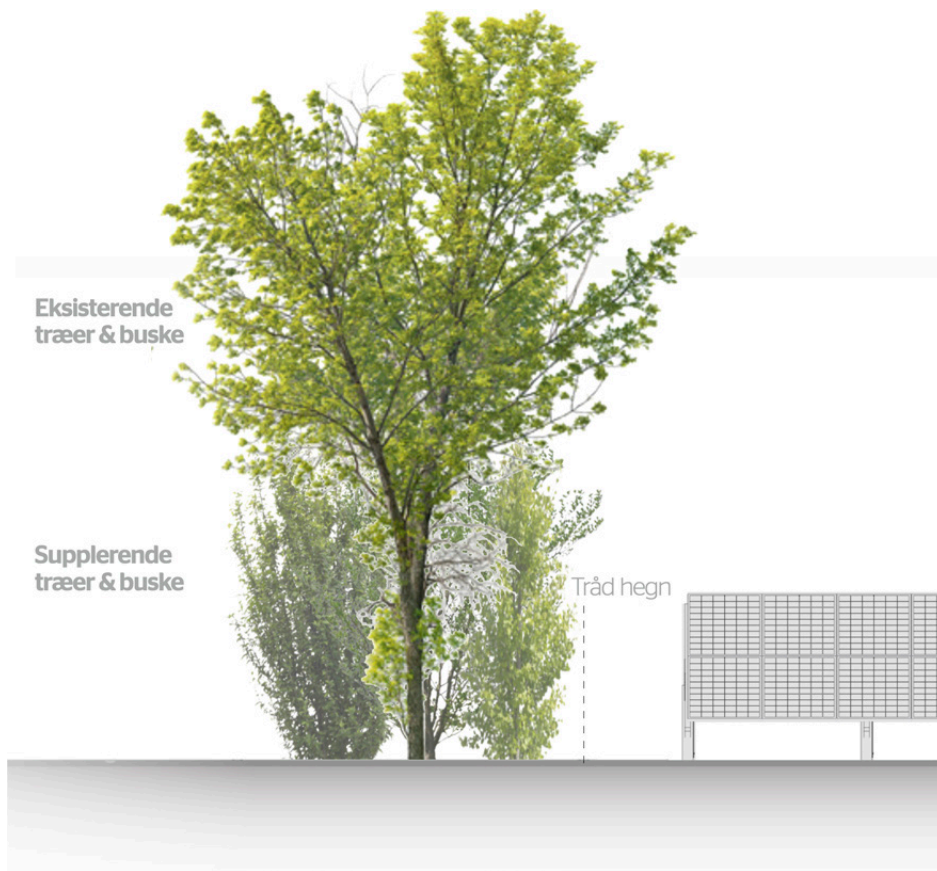


Princip snit

De nye beplantningsbælter der etableres som afgrænsning af dele af lokalplanområdet.

BEVARING

Eksisterende beplantning der indgår i beplantningsbælterne til afskærmning af byggefeltet langs veje og bebyggelse, fremgår af kortbilag 2. Den eksisterende beplantning skal bevares og vil blive suppleret af mindre buske og træer for at opnå en fortætning omkring de primært høje træer der bevares.



Princip snit

Bepplantningsbælter bestående af eksisterende træer, der bevares og suppleres af mindre buske og træer, som afgrænsning af største dele af lokalplanområdet.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Solcelleparken får en samlet størrelse på i alt ca. 14 ha og vil kunne producere, hvad der svarer til cirka 3.600 husstandes årlige elforbrug. Anlægget forventes at have en funktionstid på op til 30 år, hvorefter arealerne tilbageføres til den nuværende anvendelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanområdet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune. Området er på nuværende tidspunkt beliggende i landzone, og der findes ingen kommuneplanramme for området.

For at bringe overensstemmelse mellem lokalplan og Kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune, udarbejdes et kommuneplantillæg nr. 4.

Kommuneplantillægget fastholder området i landzone, og giver mulighed for lokalplanlægning med anvendelse til Teknisk anlæg i form af solcelleanlæg inklusiv tilhørende tekniske anlæg.

Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med denne lokalplan.

RETNINGSLINJER

Grønt **Navn** - **Økologiske forbindelse**

Hele planområdet er udpeget som økologisk forbindelse. Områdets funktionalitet som spredningskorridor for dyr og planter vil ændres, når træerne i planområdet fældes. På baggrund af 1) planområdets lille størrelse, 2) etableringen af levende hegn langs anlæggets trådhegn og 3) ubrudte og uforstyrrede natursammenhænge i form af skove og levende hegn rundt om planområdet, vurderes lokalplanen ikke at få væsentlige effekter på dyr og planters spredningsmuligheder i området.

EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Solenergipaneler placeres på stålprofiler, som har et lille aftryk på jordoverfladen. Det vurderes, at destruktionsgraden på solpanelarealerne er så lille, at de nedpresede pæle ikke udgør en markant trussel mod erkendte og ikke erkendte, væsentlige jordfaste fortidsminder. Eventuel terrænregulering og ligeledes kabelføringer og teknikbygninger o. lign. kan dog ødelægge væsentlige jordfaste fortidsminder.

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.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

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 N47 ” **Navn** og søer og moser i Løvenholm Skov”, som ligger ca. 8 km syd for lokalplanområdet.

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.

De bilag IV-arter, som potentielt forekommer i eller nær planområdet, er flagermus, odder, markfirben og stor vandsalamander. Heraf er det kun flagermus, som potentielt kan blive påvirket under anlægsarbejdet, når træerne i planområdet fældes.

For at undgå påvirkninger af flagermus, skal man undgå at fælde træer, som benyttes af flagermus som yngle- og/eller overvintringssted. Dette gøres ved at fælde træerne i perioderne sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni, når flagermusene hverken yngler eller sover vintersøvn.

Hvis man vil fælde træerne på andre tidspunkter af året, skal det dokumenteres, at der ikke findes træer i planområdet, som benyttes af flagermus. Overholdes disse afværgeforanstaltninger, vil anlægsarbejdet ikke medføre væsentlige bestandseffekter for områdets flagermus.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

§ 3-natur

Der findes ingen §3-naturtyper eller beskyttede vandløb i planområdet.

Skovbyggelinje

Naturbeskyttelsesloven fastsætter i §17 bestemmelser for skovbyggelinjer. Skovbyggelinjen ligger fra skovbrynet og 300 meter ud for alle offentligt ejede skove og for private skove på mindst 20 hektar. Inden for linjen er der forbud mod at placere bebyggelse, campingvogne, vindmøller og lignende. Undtaget for bestemmelsen er blandt andet driftsbygninger for jordbrugs- og fiskerierhvervet, bestående forsvansanlæg, havneanlæg og havnearealer fastlagt i en lokalplan.

Største delen af lokalplanområdets areal er omfattet af skovbyggelinjer.

Da solcellerne placeres på inden for sevstændige byggefeltet i forhold til skovbrynet, og da der planlægges bevaring, supplering og nyetablering af beplantningsbælter, vurderes påvirkningen af skovbrynene som landskabsselement at være uden betydning.

Da planområdet i forvejen gennemskæres af en befærdet vej, vurderes påvirkningen af dyre- og planteliv også at være forholdsvis lille.

Bonusvirkning gælder ikke for opførelse af byggeri og anlæg inden for skovbyggelinjen. Projektet kræver derfor dispensation fra skovbyggelinjen.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

Klimaændringerne er en realitet, og en væsentlig del af den globale opvarmning skyldes menneskelig aktivitet. Der er behov for en indsats på to fronter for at

imødegå virkningen af menneskeskabte klimaforandringer. På den ene side skal udledningen af drivhusgasser nedbringe, og på anden side er der behov for initiativer, der bevirker, at samfundet tilpasser sig klimaændringerne.

Udledningen af drivhusgasser, som fx CO₂, bliver mindre ved at sænke energiforbruget og omlægge til vedvarende energikilder. Lokalplanen for et nyt solcelleanlæg vil kunne bidrage til at nå reduktionsmål og udfasning af fossile brændstoffer.

KLIMATILPASNING

I forbindelse klimaforandringerne vil der være øget risiko for oversvømmelse både fra grundvand, vandløb, havvand og regnvand.

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Som et resultat af den øgede mængde regn vil også grundvandet stige og til tider skabe oversvømmelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidig beskyttelse eller permanente løsninger.

Lokalplanen ligger ikke i et område der, i henhold til Syddjurs Kommuneplan 2020, er udpeget som et risikoområde, og der vurderes, at være minimal sandsynlighed for oversvømmelse i området jf. kamp.klimatilpasning.dk.

Området vurderes i øvrigt at blive påvirket minimalt i forbindelse med ekstreme skybrudshændelser.

Overfladevand håndteres ved lokal nedsivning.

LANDZONETILLADELSE – BONUSVIRKNING

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til anvendelse, bebyggelse, udstykning og anlæg i landzone jf. Planlovens § 15 stk. 4, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at arealet retableres, såfremt det ikke længere er i brug til solenergianlæg. Lokalplanen indeholder således bonusvirkning.

Der skal derfor ikke efter lokalplanens vedtagelse meddeles landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse af lokalplanområdet til teknisk solenergianlæg i form af solcelleanlæg til strømproduktion.
- Etablering af interne veje.
- Opførelse af solenergianlæg, og øvrige tekniske installationer og konstruktioner samt læskure til dyr.
- Etablering af beplantningsbælter og hegn.
- Udførelse af terrænregulering.

Ved ophør af brug af solenergianlægget og øvrige tekniske anlæg skal disse inklusive trådhegn og veje, der alene anvendes som led i anlæggets drift, fjernes af ejeren af anlægget inden ét år efter, at driften er ophørt. Dette vilkår tinglyses på ejendommen.

FORSYNINGSFORHOLD

SPILEVAND

Lokalplanen forudsætter ikke tilslutning til offentligt spildevandsanlæg. Regnvand nedsives som hidtil.

Beliggenhed for anlæg og respektafstande fra spildevands- og vandforsyningsledninger skal respekteres.

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)

Miljøvurdering og sammenfattende redegørelse

I forlængelse af bygherrens ønske om at foretage en miljøvurdering af det konkrete projekt og Syddjurs Kommunes beslutning om ligeledes at foretage en miljøvurdering af plangrundlaget, har Syddjurs Kommune besluttet, at de miljøvurderinger sammenskrives i et dokument: Miljøvurdering Solenergianlæg ved Mesballe - Miljøvurdering af kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2020 for Syddjurs Kommune og lokalplan 438 samt miljøvurdering af det konkrete projekt (herefter Miljøvurdering(en)).

Beslutningen er truffet, uagtet de to miljøvurderinger proceduremæssigt og indholdsmæssigt ikke er helt ens og uagtet kommunens og bygherrens ansvar for de enkelte elementer er forskelligt. Miljøvurderingen af plangrundlaget er kommunens ansvar og foretages efter Afsnit II i LBK nr. 1976 af 27/10/2021 Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljøvurderingen af det konkrete projekt er bygherrens ansvar og foretages efter samme lovs Afsnit III.

Beslutningen om sammenskrivning er sket for at gøre den samlede miljøvurdering inklusive afgrænsning af, hvilke emner der skal vurderes, redegørelser for de offentlige høringer og overvågningsprogrammet mere overskuelig for borgere og myndigheder.

Indholdet i Miljøvurderingen er afgrænset via en høring af berørte myndigheder og offentligheden samtidig med den forudgående offentlige høring om udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen.

Miljøvurderingen fremlægges som forslag i offentlig høring og hos berørte myndigheder sammen med planforslagene tillige med et forslag til tilladelse til det ansøgte projekt efter Miljøvurderingslovens § 25.

Såfremt det efterfølgende besluttet at arbejde videre med sagen, udarbejdes en sammenfattende redegørelse for den offentlige høring og der foretages eventuelle rettelser i planerne, projektet og § 25-tilladelsen. Endvidere fastlægges et overvågningsprogram, som kommunen skal iværksætte. Vurderes projektet at have væsentlige miljøpåvirkninger, kan bygherren tillige pålægges et overvågningsprogram af disse.

Endelig vedtagelse af Miljøvurderingen og § 25-tilladelsen foretages af Kommunalbestyrelsen samtidig med endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

I Miljøvurderingen er der indledningsvis redegjort nærmere for, hvilke dele bygherren er ansvarlig for og hvilke dele kommunen er ansvarlig for.

STØJ

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Grænseværdierne bruges til

planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Kildestøjen er lav fra invertere og koblingsudstyr og disse vil overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved nærmeste beboelse. Solenergianlæggets samlede støjbidrag i forhold til eksisterende den eksisterende transformerstation i området vil være meget begrænset.

Der kan forekomme støjpåvirkning fra anlægs- og nedtagningsarbejdet. Støj fra anlægget vurderes at ville overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

JORDFORURENING

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

Der er inden for lokalplanens område registreret jordforurening på matrikel nr. 3v. Forureningen er registreret som V1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.



Oversigtskort.

Registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Forureningen er registreret som V1 og vist med blå farve. Lokalplanområdet er vist med sort prikket linje.

Før der igangsættes grave-, bygge- eller anlægsarbejde på matrikler, hvor der er kortlagt jordforurening, skal Syddjurs Kommune, Natur og Mijø kontaktes.

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

har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone. Alle arealer indenfor landzone kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Syddjurs Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord.

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. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside: [Regulativ for Jordstyring](#).

GRUNDEVAND

Miljø- og Fødevarerministeriet udpeger drikkevandsressourcer, herunder områder med særlige drikkevandsinteresser - OSD, områder med drikkevandsinteresser - OD, og indvindingsoplande. Lokalplanområdet er udpeget som et område med almindelige drikkevandsinteresser, og da der kun planlægges for solenergianlæg i lokalplanområdet, vurderes lokalplanen ikke at have en indflydelse på drikkevandskvaliteten i området.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.

Private tilstandsservitutter (servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), som er uforenelige med lokalplanen, aflyses af påtaleberettigede.

Der aflyses ingen servitutter i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinjer jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune eller Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning har ophævet/reduceret skovbyggelinjen.

VEJLOVEN

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver vejmyndighedens tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

MUSEUMSLOVEN

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

FÆRDELSLOVEN

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

LANDBRUGSLOVEN

Lokalplanområdet er p.t. omfattet af landbrugspligt. Hvis landbrugspligten ønskes enten ophævet i forbindelse med områdets udstykning til erhverv og industri eller midlertidigt undtages landbrugspligt i anlæggets driftsperiode kan det ske efter tilladelse fra Landbrugsstyrelsen.

LOV OM FREMME AF VEDVARENDE ENERGI

I VE-loven (Lov om fremme af vedvarende energi) findes flere ordninger, der har til formål at fremme befolkningens accept af og engagement i udbygningen af solcelleanlæg.

VE-bonusordning

VE-bonusordningen giver beboere af beboelsesejendomme, som er beliggende i en afstand af op til 200 meter fra nærmeste solcelleanlæg mulighed for at få en årlig skattefri udbetaling, svarende til en del af anlæggets kapacitet i hele anlæggets levetid.

Grøn pulje

Med Grøn pulje bliver opstillerne af vedvarende energianlæg pålagt at indbetale et beløb pr. opstillet MW til den kommune, hvori der opstilles vedvarende energianlæg. Kommunen administrerer midlerne, og midlerne kan anvendes bredt til kommunale tiltag. Det er hensigten, at midlerne fortrinsvist skal støtte projekter ansøgt af nære naboer til det vedvarende energianlæg samt grønne tiltag i kommunen.

Værditabsordning

Værditabsordningen giver naboer til kommende VE-anlæg mulighed for, under visse omstændigheder, at få erstatning for værditab på deres beboelsesejendom.

Salgsoptionsordning

Der er oprettet en salgsoptionsordning, hvor naboer i en afstand på 0-200 meter fra større solcelleanlæg kan vælge at sælge deres beboelsesejendom til opstilleren af det vedvarende energianlæg i op til et år efter 1 kWh er produceret fra anlægget.

Beboelsesejendommens værdi vurderes af den uafhængige taksationsmyndighed, der også foretager vurdering af værditab. Alene ejendomsere, der har fået tildelt værditab på over 1 pct. af ejendommens værdi af taksationsmyndigheden, kan anvende salgsoptionen. Der skal ansøges om salgsoptionen samtidig med, at der anmeldes krav om værditab.

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

Forudgående høring

Som indledning til planlægningen har der i perioden fra den 13. november 2020 til 27. november 2020 været afholdt en forudgående høring af ændring af kommuneplanen, hvor der er indkaldt forslag og ideer til planlægningen.

Der indkom **xx** debatindlæg, som blev forelagt byrådet på mødet **den x.x. 202x**. De indkomne forslag har indgået i udarbejdelsen af planlægningen.

Følgegruppe

Der har været nedsat en følgegruppe bestående lokale borger fra Mesballe som har deltaget i lokalplanens og kommuneplantilæggets udarbejdelse. Se referater fra møderne [her](#) (link til referater)

Borgermøde(r)

Der har **den x.x. 202x** været afholdt borgermøde. Se referatet [her](#)(link til referat)

Offentlig høring af lokalplanforslag

I lokalplanforslagets høringsfase **fra den x.x. 202x til den x.x. 202x** indkom der **xx** indsigelser til planen, som omhandlede:

- **xx....**
- **yy....**

Den offentlige høring medførte følgende ændringer af planen:

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning ((lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med senere ændringer)) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 - at udlægge området til teknisk anlæg i form af solenergianlæg og de for driften tilhørende nødvendige tekniske installationer og anlæg,
- 1.2 - at sikre, at der tages hensyn til natur- og landskabsværdier, bl.a. ved etablering af afskærmende beplantning omkring solenergianlægget,
- 1.3 - at sikre vejadgang til området,
- 1.4 - at sikre, at området reetableres til landbrugsdrift og skovbrug, såfremt driften af solenergianlægget ophører.

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.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Ejerlav: Mesballe By, Skarresø
Matrikel nr.: 2o, 3ag, 3bk, 3v, 9k

samt alle parceller, der efter den xx.xx.202x [dato for offentliggørelse af forslaget] udstykkes i området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse.
- 2.3 Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter de landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, til anvendelse, bebyggelsens og tekniske anlægs omfang, placering og ydre fremtræden, beplantning, parkering, interne veje, mv., jf. lokalplanens bestemmelser vedr.:
 - Anvendelse af lokalplanområdet til teknisk solenergianlæg i form af solcelleanlæg til elproduktion jf. § 1.1 og § 3.1,
 - Etablering af interne veje, jf. § 5.2,
 - Opførelse af solenergianlæg og øvrige tekniske installationer og konstruktioner samt læskure til dyr, jf. § 6.1-6.3 samt 7.1-7.6,
 - Etablering af beplantningsbælter og hegn, jf. § 9.1-9.3,
 - Udførelse af terrænregulering, jf. § 10.1,

der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. planlovens § 15, stk. 4, idet disse forhold er tilladt med nærværende lokalplan, som er tilvejebragt efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 6. Bonusvirkningen omfatter desuden midlertidig ændring af arealanven-

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

delsen til midlertidige anlægsaktiviteter til solenergianlægget, såsom byggeplads, arbejdsveje og arbejdsarealer. Bonusvirkningen gives på betingelse af, at vilkårene med § 2.4 opfyldes.

Bonusvirkningen meddeles på betingelse af, at arealet retableres til landbrugsdrift, såfremt det ikke længere er i brug til solenergianlæg.

- 2.4 Ved ophør af solenergianlæggets drift skal alle bygninger, tekniske anlæg, tekniske installationer, interne veje og trådhegn, der alene anvendes til anlæggets drift, fjernes af solenergianlæggets ejer inden ét år efter, at driften er ophørt. Bestemmelsen tinglyses på ejendomme inden for lokalplanområdet, jf. § 2.1, ved planens endelige vedtagelse, jf. § 12.3. Nedtagning af solenergianlægget skal ske uden udgift for det offentlige.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Inden for området må der etableres teknisk anlæg i form af solenergianlæg til elproduktion med tilhørende tekniske installationer som invertere, vejanlæg, vendeplads/manøvreareal, hegn og beplantning samt mulighed på dyrehold.
- 3.2 Der må placeres læskure til dyrehold mellem solpanelerne.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der gives mulighed for udstykning i det omfang, det er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Thorsagervej og Astrupvej. Vejdagange er vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Der kan anlægges interne veje til brug for anlæggenes drift og vedligehold som vist på kortbilag 2. Interne veje skal etableres som græsveje. Hvis lokale forhold, f.eks. fugtig bund, nødvendiggør det, må disse etableres som grusveje med en bredde på højst 6 meter.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Solpaneler og stativer må i højden ikke overstige 2,9 meter i forhold til terræn eller et af bygningsmyndigheden fastsat niveauplan (DVR90).
- 6.2 Teknikbygninger og overdækninger til dyrehold må i højden ikke overstige 2,5 meter i forhold til terræn.
- 6.3 Solpaneler, dertilhørende stativer, teknikbygninger og overdækninger til dyrehold må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Solenergipanelerne skal opsættes monteret på markstativer i parallelle rækker med en ensartet indbyrdes afstand.
- 7.2 Solenergipaneler skal fremtræde ens, hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.3 Solenergipaneler skal anti-refleksbehandles.
- 7.4 Stativer skal udføres i ikke reflekterende materialer, eller materialer, som kan være reflekterende på etableringstidspunktet, men som hurtigt patinerer og bliver ikke reflekterende som f.eks. galvaniseret stål.
- 7.5 Alle teknikbygninger skal farve- og udtryksmæssigt fremstå ensartede i hele lokalplanområdet. De må ikke være reflekterende* og skal fremstå med facader i en afdæmpet jordfarve som f.eks. mørk grøn, grå, brun eller sort. *Ved ikke reflekterende skal forstås, at de skal fremstå med glanstal under 20.
- 7.6 Læskure skal udføres i træ med tagbeklædning i tagpap. Småbygningerne skal fremstå med ensartet materiale- og farveholdning i hele området. Hvis bygningerne males, skal der anvendes afdæmpede farver inden for jordfarveskalaen som f.eks. mørk grøn, grå, brun eller sort.

§ 8 BEVARING

- 8.1 Eksisterende beplantning vist på Bilag 2 skal bevares og suppleres over tid jvf. §9.1 og §9.2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Der skal etableres afskærmende beplantning bestående af et 3-rækket levende hegn i en bredde af min. 5 meter langs med byggefeltet på strækninger, der er vist i princippet på kortbilag 2.
- 9.2 For beplantningsbælterne gælder følgende:

Ved plantning skal planterne være kraftige i vækst, og beplantningsbæltets sammensætning skal sikre, at den udvoksede højde ikke er under 5 meter.

Beplantningsbæltet skal etableres med hjemmehørende arter.

Mindst 50 % af planterne skal være buske. Mindst 25 % af planterne i hver anden række skal være stedsegrønne. Mindst 10 % af planterne skal være frugttræer- og buske. Mindst 10 % af planterne skal være træer, herunder ammetræer.

- 9.3 Solenergipaneler skal anti-refleksbehandles.
- 9.4 Der må etableres trådhegn med en højde på op til 2 meter.

- 9.5 Trådhegnet hæves 20 cm eller mere over terræn hele vejen rundt, alternativt etableres åbninger i trådhegnet på minimum 20 x 20 cm etableres ned mod jorden med maks. 100 meter mellem hver åbning.
- 9.6 Der ikke må opsættes pigtråd.
- 9.7 Regnvand skal nedsives lokalt.

§10 TERRÆN

- 10.1 Der må ikke ske terrænreguleringer ud over +/- 0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Terrænreguleringer skal udføres som bløde overgange, så de optræder som en naturlig del af landskabet. Der må ikke etableres jordvolde.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Ledninger i forbindelse med solenergianlægget skal fremføres som jordkabler eller samles i kabelbakker el.lign. under solenergipanelerne.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

- 12.1 Skal beplantning være etableret jf. § 9.2.
- 12.2 Solenergianlægget må ikke ibrugtages før anlæggets ejer har fået tinglyst en deklaration om, at alle bygninger og solceller inkl. stativer mv. skal fjernes senest et år efter, at driften af anlægget er ophørt.

§ 13 SERVITUTTER

Der er ingen privatretlige tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

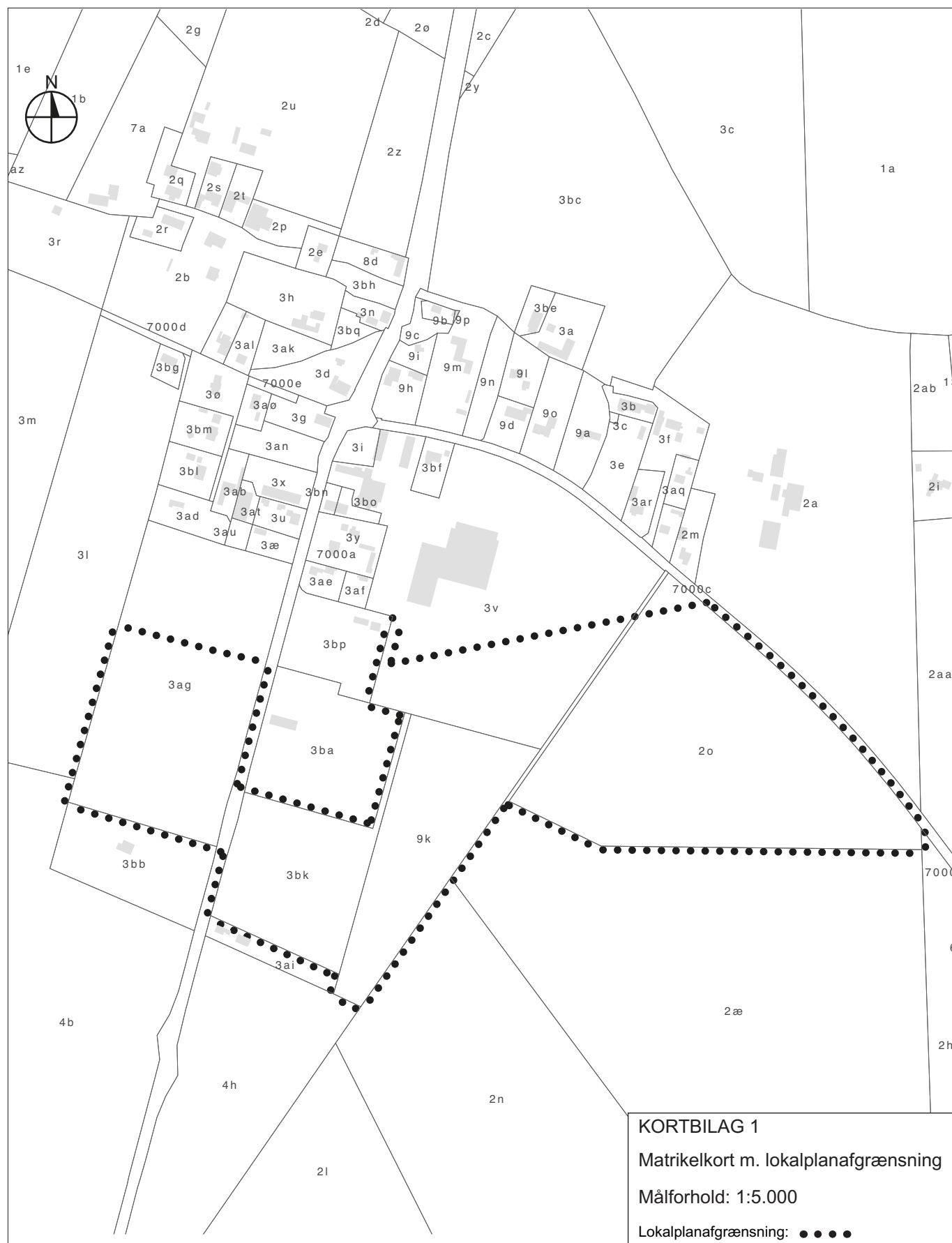
Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den x.x 201x. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra d.xx.xx.xx til d.xx.xx.xx.

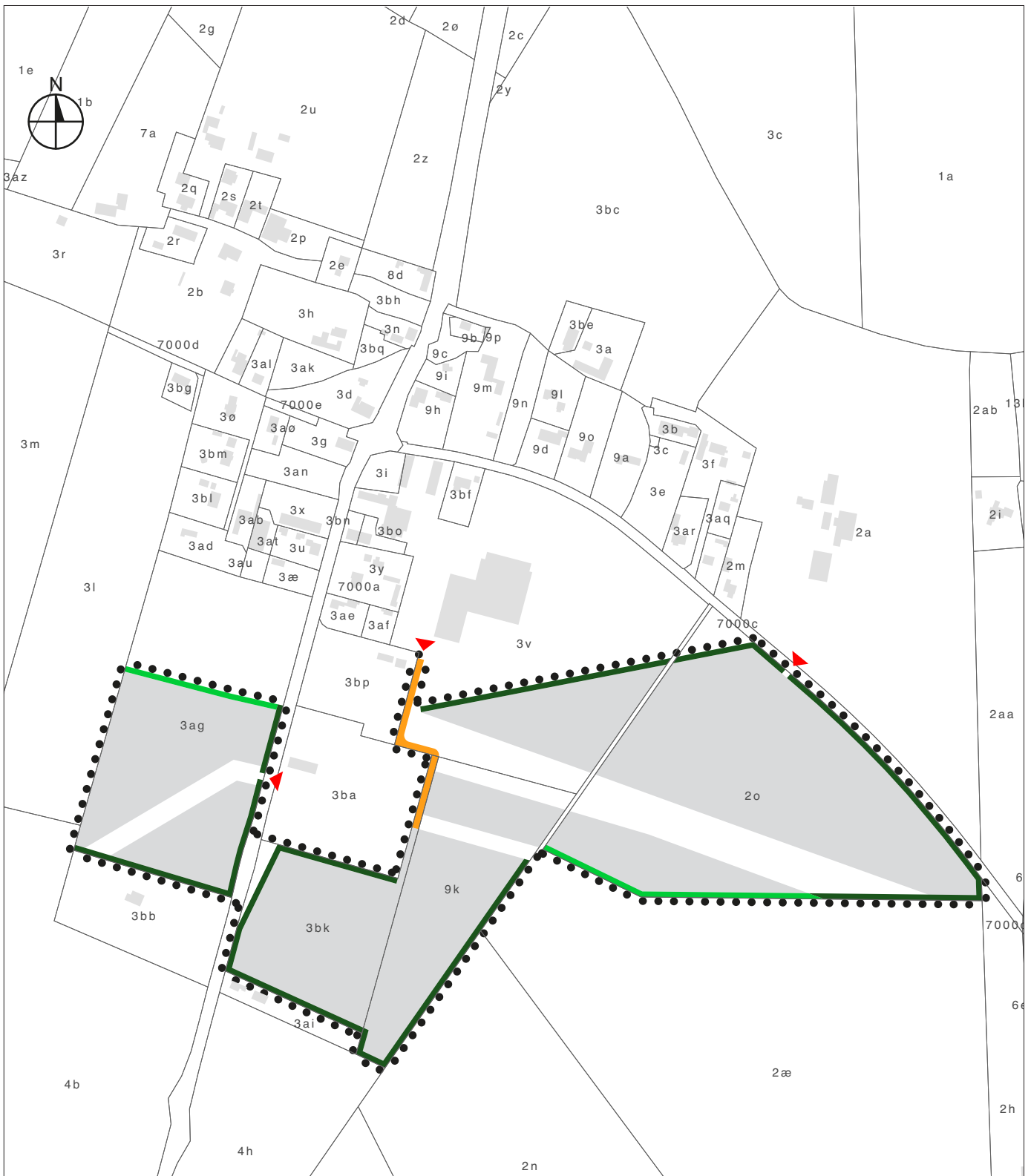
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den x.x 201x.

Navn
Borgmester

Navn
Kommunaldirektør

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra d.xx.xx.xx hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.





Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning: ●●●●
- Byggefelter: ■
- Vejadgange: ▶

- Servicevej: ■
- Beplantningsbælte bevares og suppleret: ■
- Beplantningsbælte, etableres: ■

KORTBILAG 2

Lokalplankort, områdets anvendelse

Målforhold: 1:5.000