



## LOKALPLAN NR. 440

*Område til solenergianlæg ved Høegholm*

Yderligere information  
kan fås hos:

## **SYDDJURS KOMMUNE PLAN OG UDVIKLING**

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

Planlægger  
Mads Hauerslev Jensen  
/ Sophie Mønster  
Nykjær / Anne Remme  
Jakobsgaard (KS)

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

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

### **Lokalplanen er udarbejdet af:**

Plan og udvikling i  
samarbejde med:

Urland Aps.

Otto Busses Vej 5, 2. sal  
2450 København SV

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 fastlægger 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.

## LOKALPLANFORSLAGETS PROCES

Denne lokalplan er udarbejdet af Plan og udvikling i Syddjurs Kommune i samarbejde med Urland.

Byrådet godkendte den 31. august 2022 lokalplanen som forslag. Forslaget blev fremlagt i 8 ugers i offentlig høring i perioden fra den 7. september til 2. november 2022. I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget blev offentligt bekendtgjort den 7. september 2022 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver onsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen blev forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der blev afholdt et offentligt borgermøde om lokalplanforslaget mandag den 10. oktober 2022, kl. 17:00 til 19:00.

Lokalplanforslaget kunne desuden ses på kommunens hjemmeside samt på det digitale register for fysisk planlægning på [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

I løbet af den 8 ugers offentlige høringsperiode modtog kommunen 6 høringssvar. De bemærkninger, forslag og indsigelser som Syddjurs Kommune modtog fra debatperioden gav ikke anledning til ændringer.

Byrådet vedtog planen endeligt med overstående ændringer på byrådsmødet den **XX. xxxx 202X**.

Den endelige vedtagelse er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs onsdag den **XX. xxxx 202X**, hvorfra planen er retlig bindende.

## INDHOLD

REDEGØRELSE .....	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund .....	7
Lokalplanens Formål .....	7
Lokalplanens område .....	8
Lokalplanens indhold.....	12
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning .....	18
Tilladelser efter anden lovgivning .....	26
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger .....	27
Lokalplanforslagets proces.....	27
LOKALPLANBESTEMMELSER .....	28
§ 1 Formål .....	28
§ 2 Område og zonestatus .....	28
§ 3 Områdets anvendelse .....	28
§ 4 Udstykning.....	29
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	29
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	30
§ 8 Ubebyggede arealer.....	30
§ 10 Bonusvirkning.....	32
§ 11 Teknisk forsyning .....	32
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....	32
§ 13 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt .....	33
§ 14 Servitutter .....	33
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger.....	33
KORTBILAG 1, MATRIKELKORT MED LOKALPLANAFGRÆNSNING .....	35
KORTBILAG 2, LOKALPLANKORT FOR OMRÅDETS ANVENDELSE .....	36
KORTBILAG 3, BYGGE- OG BESKYTTELSES LINJER .....	37
BILAG 4, PRINCIPPLAN FOR PLANTNING AF LEVENDE HEGN .....	38
BILAG 5, PRINCIPSNIT VED AARHUS LANDEVEJ.....	39
BILAG 5, PRINCIPSNIT FOR FAUNAPASSAGEN.....	40

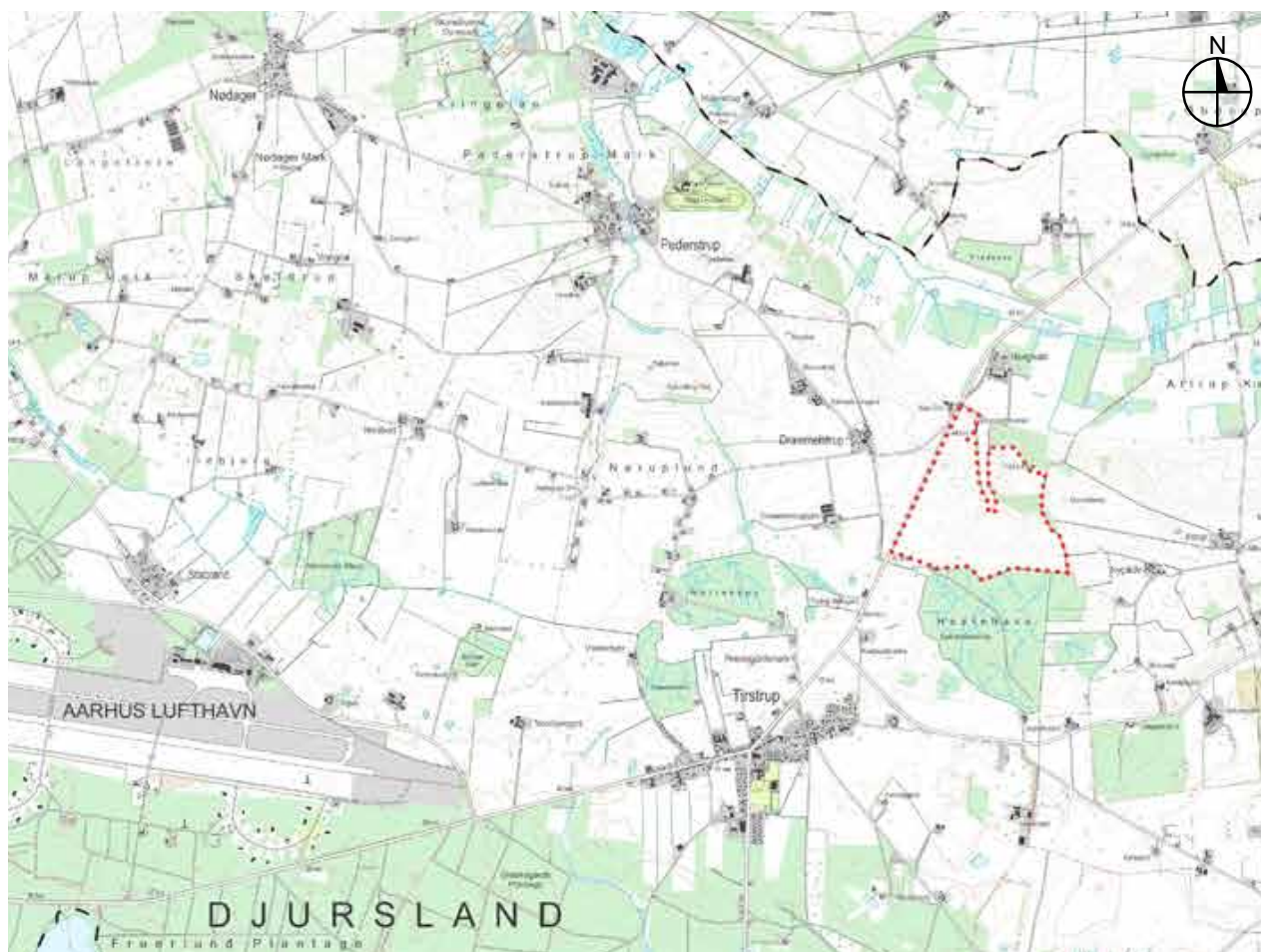
# REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplan for solceller ved Høegholm dækker et samlet areal på ca. 83 ha i den nordøstlige del af Syddjurs Kommune. Området ligger i et åbent landområde syd for Høegholm Gods. Det nærmeste bysamfund er Tirstrup ca. 1 km sydvest for projektområdet.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 4 og dele af matr.nr. 1g, Høegholm Hgd., Tirstrup, der tilhører Høegholm Gods. Mod øst og vest afgrænses planen af ejendomsgrænsen. Mod syd følger planens afgrænsning hovedsageligt ejendomsgrænsens forløb, med undtagelse af det sydvestlige hjørne, hvor lokalplangrænsen løber ca. 75 meter nord for adgangsvejen til Hestehave skov (stikvej fra Århus Landevej) og beboelsesejendommen Århus Landevej 2, således der friholdes en kile nord for vejen mellem beboelsesejendommen og Århus Landevej.

Mod nordvest afgrænses planen af den eksisterende grusvej Høegholmvej (sidevej til Århus Landevej) og mod nordøst af et areal med fredskovsnotering og en områdeudpejning af et bevaringsværdigt landskab fra Syddjurs Kommuneplan 2020. Herimellem er lokalplanen mod nord afgrænset af et eksisterende lavbundsareal, med pletvis beplantning, samt en eksisterende grusvej, der ligger uden for planen, og et tidligere markskel ca. 100 meter syd for et mindre skovareal.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtskort over området på ortofoto (Ortofoto forår/SDFE 2021).

Målforhold: 1:10.000

Oversigtskortet viser lokalplanens afgrænsning med rød stiplede linje, ejendomsgrænser og matrikelnumre med sort, ejerlavsgrenser med blå og vejadgange med lilla markeringer.

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes som følge af en ansøgning fra Copenhagen Green Energy om tilladelse til etablering og opstart af et solcelleanlæg ved Høegholm i Syddjurs Kommune. Byrådet har ladet lokalplanen udarbejde for at fremme etablering af bæredygtige energiformer i Syddjurs Kommune, og derved bidrage til at muliggøre den grønne omstilling og reducere udledningen af CO<sub>2</sub>.

Etablering af større solcelleanlæg optager meget plads og får med sit omfang en indvirkning på sine omgivelser og de arealinteresser der i øvrigt er repræsenteret i det åbne land. Ved ansøgning i august 2020 var det samlede areal for det ansøgte solcelleanlæg ved Høegholm på 177 ha, fordelt over seks delområder. Af hensyn til blandt andet landskab, natur og nærmeste naboer er arealet blevet indskrænket frem mod at Byrådet d. 23. juni 2021 besluttede at igangsætte planlægningen for et solcelleanlæg syd for Høegholm Gods.

Projektforslaget er yderligere tilpasset gennem planlægningen af hensyn til natur, landskab og øvrige omgivelser. Tilpasningen er blandt andet foregået med udgangspunkt i drøftelser, forslag og idéer på en møderække med repræsentanter fra lokalsamfundet. Arealet hvorpå der planlægges for etablering af et solcelleanlæg omfatter således i dag ét område på ca. 83 ha.

Planens forventede miljømæssige påvirkninger er vurderet i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II og beskrives i en selvstændig rapport: Miljøredegørelse for solceller ved Høegholm. Miljøredegørelsen indeholder desuden en miljøkonsekvensvurdering af projektet i henhold til miljøvurderingslovens afsnit III. Et ikke-teknisk resumé af miljøredegørelsen er vedlagt som bilag til lokalplanen.

## LOKALPLANENS FORMÅL

Denne lokalplan muliggør etablering af et solcelleanlæg ved Høegholm Gods. Formålet med lokalplanen er at sikre, at arealer til opstilling af solcelleanlægget udnytter det egnede område bedst muligt. I forlængelse heraf er det lokalplanens formål at sikre arealer til vejanlæg, arbejdsarealer, nettilslutning og transformestation. Det skal desuden sikres, at solcelleanlægget er til minimal gene for dets omgivelser, samt at landbrugets interesser tilgodeses ved at anlægget og adgangsveje bliver placeret, hvor de generer landbrugsdriften mindst muligt.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone. Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, jf. Planlovens §35, Stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om at solcelleanlægget skal fjernes et år efter endt brug, og at området skal reetableres til landbrugsformål.

Solcellepanelerne kan placeres inden for de i lokalplanen udlagte byggefelter hertil, ligesom det er tilfældet for den interne transformestation, som skal omdanne den producerede energi, således det kan overføres til det eksisterende forsyningsnet. Af hensyn til anlæggets omgivelser, herunder landskabelige værdier og nærliggende bebyggelser, indeholder lokalplanen blandt andet også bestemmelser om placering af afskærmende beplantning.

Solcelleanlægget forventes at kobles på elforsyningsnettet via nye jordkabler, der forbinder anlægget til en eksisterende 60 kV transformestation i nærområdet. Med en forventet produktion på ca. 77.000 MWh på årsbasis, vil det samlede anlæg kunne dække elforbruget for ca. 22.000 husstande.

## LOKALPLANENS OMRÅDE

### OMRÅDETS ZONESTATUS

Hele lokalplanens område er beliggende i landzone.

### OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Området kan karakteriseres som et åbent landbrugslandskab der anvendes som intensivt dyrkede arealer.

De dyrkede arealer omkranses mod nord, syd og øst af bevoksede diger og større eller mindre arealer med skov, samt et lavbundsareal der anvendes til ekstensivt landbrug.

### TRAFIKALE FORHOLD

Mod vest grænser lokalplanen op til Århus Landevej (statsvej) der forbinder Aarhus og Grenå. Foruden Århus Landevej er de nærmeste veje i og omkring projektområdet Høegholmvej (privat vej) der løber langs lokalplanens nordlige grænse og Århus Landevej (privat fælles vej) der løber syd for lokalplanens sydlige grænse. Begge veje har adgang til Århus Landevej (statsvej).

På den strækning af Århus Landevej (statsvej), hvor lokalplanen grænser op til, findes der i øvrigt fem eksisterende markadgange.

Lokalplanområdet kan tilgås via grusvejen (Høegholmvej) langs områdets nordlige afgrænsning ad en eksisterende markadgang til Århus Landevej (se oversigtskort side 6).

### EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Inden for lokalplanområdet findes der ingen eksisterende bebyggelse. Der findes dog enkelte steder nedgravede kabler i form af forsyningsledninger (for præcisering af deres placering henvises der til tekniske tegninger i gældende servitutter for området).

### LANDSKAB

Lokalplanområdet er en del af det historiske landskab omkring Høegholm Gods; et karakteristisk herregårdlandskab med blandt andet gamle fredskovsområder, lindealléer og solitære træer.

Som store dele af Djursland har området karakter af et bakket morænelandskab med moræneaflejringer fra sidste istid. Lokalplanområdets placering forholdsvis centralt på en moræneflade, der bevæger sig i et øst-vestgående bælte fra Balle mod øst til Kolind i nordvest, giver området præg af et kuperet terræn med enkelte bakketoppe. Terrænet er stigende fra nordvest til sydøst og varierer fra ca. 15-45 meter over havets overflade.

Mod nord grænser projektområdet op til hedeslette, hvor terrænet falder og flader markant ud inden der igen sker en stigning på den anden side af Høegholm Gods og Skodå Ådal.

### NATUR

Lokalplanområdet udgøres af åbne marker uden levende hegn eller andre markante markskel. I den sydlige del af projektområdet står et gammelt solitært egetræ (se billede på side 9), men ellers er der ingen beskyttet eller anden værdifuld natur i selve projektområdet.





Udsigt over lokalplanområdet fra skovbrynet syd for lokalplanområdet (kig mod nord).



Lavbundsareal uden for lokalplanområdet, der danner en kile ned i området nordfra (kig mod sydøst).

Mod nord og syd er området delvist afgrænset af skov, herunder mindre skovarealer mod nord og en større skov mod syd; den gamle Hestehave, som har karakter af blandet skov med såvel gamle højstammede bøgetræer som arealer med nyplantet skov. Flere steder centralt og mod øst grænser planen desuden op til kratbevoksninger og klynger af træer, der blandt andet står i forlængelse af de bevoksede diger.

Langs projektområdets østlige afgrænsning er der et levende hegn af varierende bredde, og arealet der gennemskærer den nordlige del af projektområdet er udpeget som lavbundsareal (se billede side 9). Lavbundsarealet består af mere eller mindre fugtige arealer og store træer og buske.

## BEVARINGSVÆRDIER

Lokalplanområdet er en del af det historiske landskab omkring Høegholm Gods, som delvist er omfattet af landskabelige udpegninger i Syddjurs Kommuneplan, og grænser op til to områder, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber i Syddjurs Kommuneplan 2020.

De karaktergivende elementer i landskabet, såsom det solitære egetræ i den sydlige del af området ønskes bevaret. Det samme er ønsket for de omkringliggende skovarealer og bevoksede diger langs lokalplanens afgrænsning, der vil have en afskærmende effekt når planen realiseres.

## SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Som følge af planens realisering vil den landbrugsmæssige dyrkning der foregår på arealerne midlertidigt ophøre, hvorved den eventuelle tilførsel af gødning og sprøjtemidler, der kan være forbundet med landbrugsmæssige drift også vil ophøre.

## LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanen ligger i et åbent landbrugslandskab med spredt bebyggelse og mindre landsbybebyggelser. Det nærmeste bysamfund er Tirstrup ca. 1 km sydvest for lokalplanområdet, mens den nærmeste landsby er Drammelstrup ca. 400 meter mod vest. Den nærmeste nabo til området er Århus Landevej 2, der ligger i den nordvestlige udkant af Hestehave.

Nord for lokalplanområdet (ca. 400 meter) ligger Høegholm Gods. Hovedgården har siden 1681 heddet Høegholm, men hed tidligere Bjørnholm (ikke at forveksle med det Bjørnholm der ligger nord for Skodådal). Landskabets karakter er givet af samspillet mellem den markante smeltevandsdal (Skodådal) og det velbevarede herregårdslandskab omkring Høegholm, med blandt andet gamle bevaringsværdige bygninger, fredskovsområder, lindealléer og solitærtræer.

Landskabet omkring Høegholm er vældig kuperet, blandt andet med større skrånninger mod ådalen nord for, samt spredte højdepunkter op mod 50 meter over havets overflade. Sydover er landskabet også kuperet, hvor terrænet fortsat stiger inden der sker et fald ned mod Tirstrup. I Skodådal mod nord terrænet falder terrænet og flader markant ud.

Vurdering af den landskabsvisuelle påvirkning af lokalplanområdets omgivelser fremgår af Miljøredegørelse for solceller ved Høegholm, samt bilag: Visualiseringsrapport for solceller ved Høegholm, der indeholder visualiseringer af det foreslåede solcelleanlæg fra udvalgte punkter i det omkringliggende landskab.

I miljøredegørelsen findes også vurderinger af lokalplanens øvrige miljømæssige påvirkning, herunder påvirkning af natur og klima.



Høgholm Gods set fra Århus Landevej (kig mod nordøst).



Skovbrynet nord for Hestehave skov (kig mod vest og Århus Landevej 2).

## LOKALPLANENS INDHOLD

### DISPONERING OG ANVENDELSE

Lokalplanen muliggør etablering af et solcelleanlæg inkl. beplantningsbælter, faunapassage og areal til transformerstation samt de for anlægget nødvendige tekniske installationer inden for lokalplanens område på omtrent 83 ha.

Som det fremgår af kortbilag 1 skelnes der indenfor lokalplanområdet mellem arealer til bebyggelse (Delområde I), og arealer der skal friholdes for bebyggelse (Delområde II), såfremt der etableres et solcelleanlæg i området. Delområde I udgør samlet set et areal på ca. 73,7 ha og Delområde II udgør et areal på ca. 9,3 ha.

Inden for Delområde I.A og Delområde I.B kan der etableres bebyggelse i form af solcellepaneler og tilhørende tekniske installationer, samt afskærmende beplantning.

Delområde II.A skal friholdes for bebyggelse af hensyn til en vejbyggelinje omkring Århus Landevej og oversigtsforhold i krydset Århus Landevej/Høegholmvej. Delområde II.B skal friholdes for bebyggelse af hensyn til natur og landskab samt områdets dyreliv, der skal have mulighed for passage gennem området.

### BEBYGGELSE OG ANLÆG

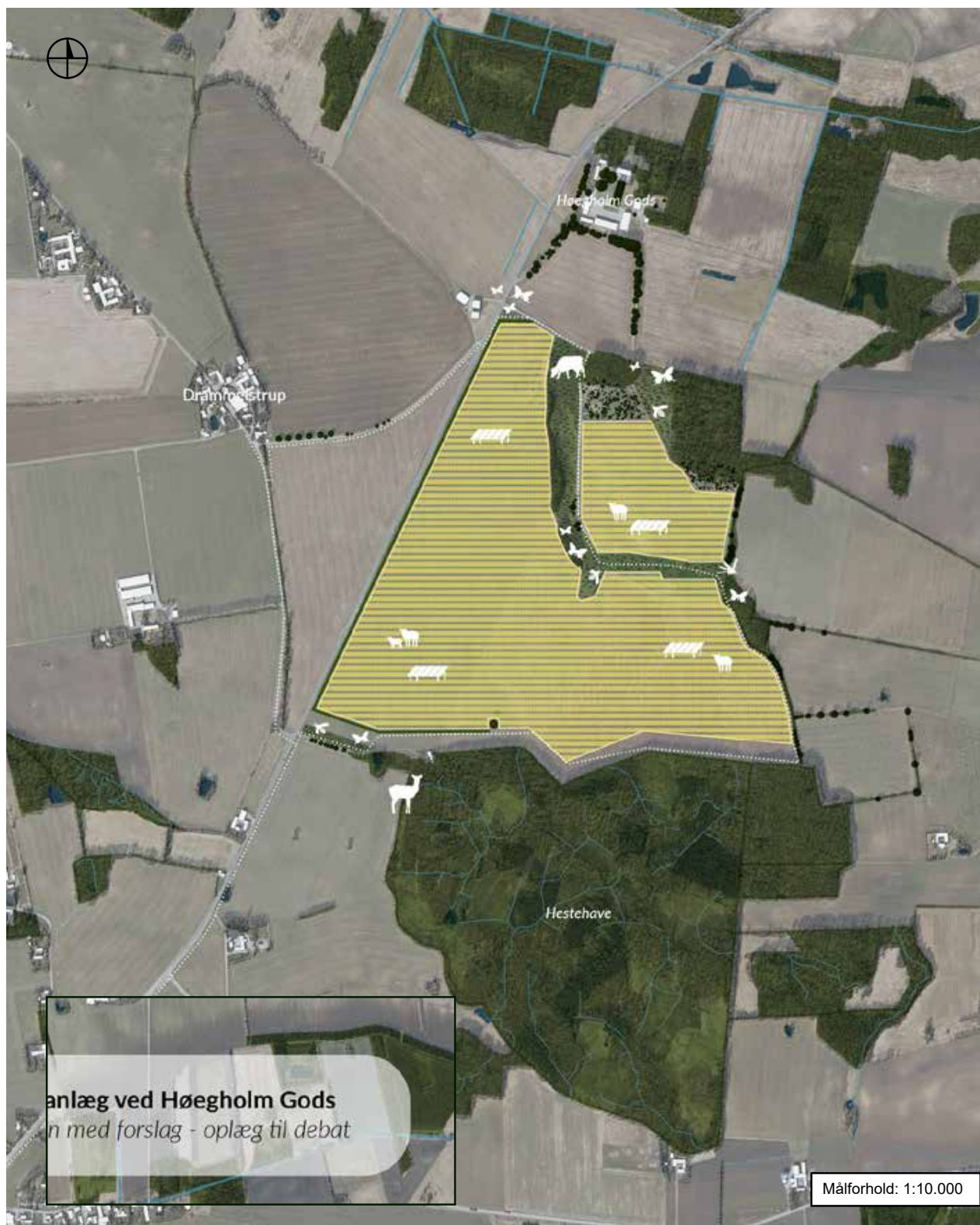
Lokalplanen giver mulighed for at opføre solcellepaneler på stativer med tilhørende teknikbygninger og tekniske installationer, interne veje og arbejdsarealer inden for Delområde I. Inden for Delområde I.A kan der desuden placeres en intern transformerstation, dog uden for skovbyggelinjen omkring Hestehave.

Solcellepanelerne må opstilles i en højde op til 3 meter målt fra terræn. Solcellepanelerne skal placeres på lige, parallelle øst-vestgående rækker.

Lokalplanen stiller krav om, at solcelleanlægget skal fremtræde med en ensartet fremtoning og at solcellepanelerne skal være antirefleksbehandlede. Farver på teknikbygningers facader på øvrige tekniske installationer og anlæg skal holdes i afdæmpede sorte, grå, brune eller grønne nuancer.

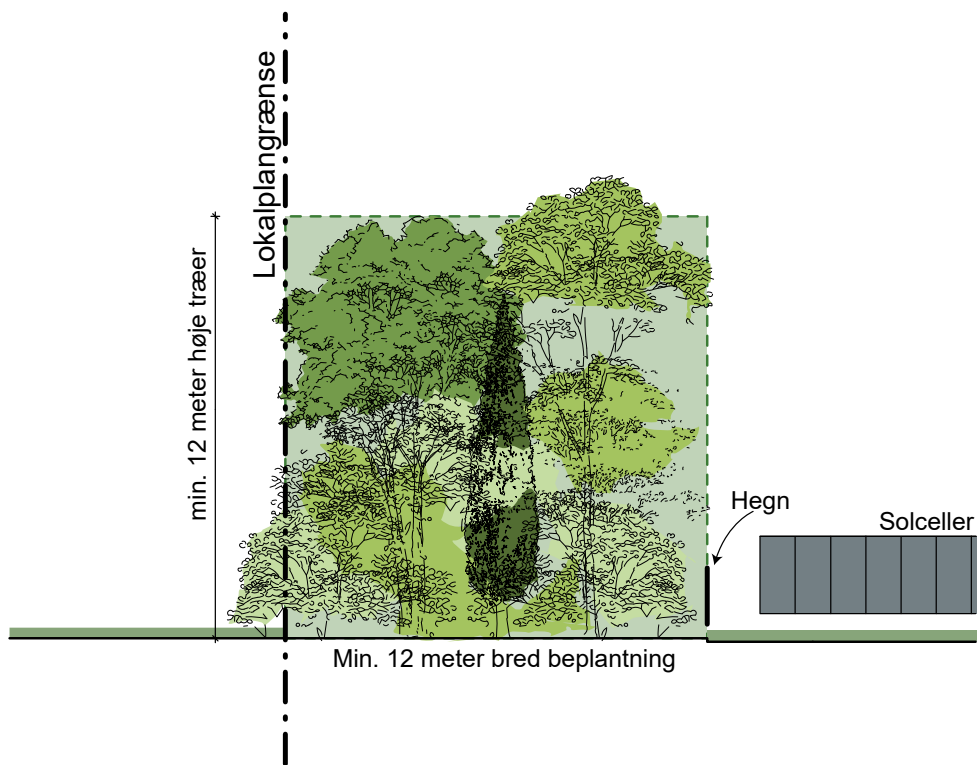
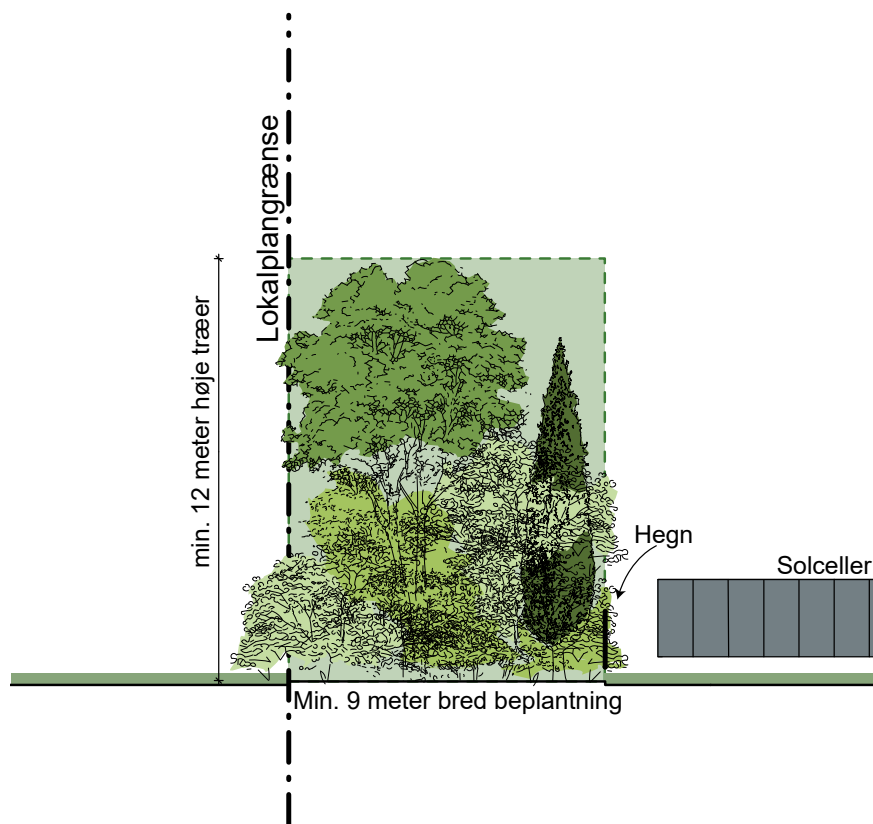
Transformerstationen kan rumme udendørs kabel- og el-anlæg mv. med en højde på op til 7 meter, en lukket teknikbygning på op til 80 m<sup>2</sup> og en højde på maksimalt 5 meter, samt en lynafleder på op til 12 meters højde.

Solcelleanlægget forventes at skulle indhegnes i henhold til forsikringsmæssige forskrifter. Hegnet vil udføres som trådhegn i op til 2,1 meters højde, som kan etableres på indersiden af de afskærmende beplantningsbælter omkring solcelleanlægget. Hegnet hæves over terræn med 20-30 cm, så mindre dyr og mellemstore pattedyr såsom harer stadig har fri adgang ind og ud af parken.



Illustrationsplan.

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



## VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanområdet er beliggende langs Århus Landevej. Foruden Århus Landevej (statsvej), der desuden har en mindre stikvej syd for området (privat fællesvej), er de nærmeste veje i og omkring projektområdet Familiesengen (kommunevej), Drammelstrupvej (kommunevej) og Høegholmvej (privat vej).

Adgang til lokalplanområdet, herunder al kørsel i anlægsfasen, skal ske via Høegholmvej (sidevej til Århus Landevej) nord for projektområdet ad en eksisterende vejadgang til Århus Landevej, som angivet i princippet på kortbilag 2. I forbindelse med anlægsfasen kan det blive nødvendigt at udvide den eksisterende adgang for at sikre tilstrækkeligt manøvreareal blandt andet af hensyn til trafiksikkerheden.

Inden for lokalplanområdet er der mulighed for etablering af langs- og tværgående forbindelsesveje/køreveje gennem solcelleanlægget på op til 6 meters bredde, samt interne arbejdsarealer i form af parkeringspladser, samt vende- og manøvrearealer. Forbindelsesveje og interne arbejdsarealer vil henligge som ubefæstede arealer.

Hvis det vurderes at være nødvendigt for anlæg, service og vedligehold af den interne transformerstation, kan der etableres en intern grusvej fra den eksisterende adgangsvej frem mod transformerstationen. Transformerstationen kan i øvrigt etableres på et grusbeltet køre-, service- og parkeringsareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

## GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Inden for lokalplanen etableres der delvist afskærmende beplantningsbælter omkring anlægget, hvor der ikke i forvejen er beplantning der virker afskærmende. De afskærmende beplantningsbælter vil have karakter af læhegn med varierende beplantning i hjemmehørende arter og vil over tid få en afskærmende effekt. Se principsnit for beplantningen på side 14, samt to principsnit på side 17, som beskriver henholdsvis princippet for faunapassagen og beplantningen langs Aarhus Landevej.

Lokalplanen stiller krav om at der inden for Delområde II.B friholdes et areal til en nord-sydgående faunapassage gennem lokalplanområdet med en længde på omtrent 500 meter. Faunapassagen forbinder den eksisterende kile (lavbundsareal) med krat og spredt beplantning, og skoven Hestehave syd for området. Passagen skal etableres i en bredde på ca. 50 m fra trådhegn til trådhegn.

Den del af beplantningsbæltet inden for Delområde I.B, der etableres langs Delområde II.B vil funktionelt være en del af passagen. De nærmere detaljer, hvad angår faunapassagens udformning og pleje, vil aftales i forbindelse med udformning af en plejeplan i samråd med Syddjurs Kommune.

Arealerne under og mellem rækkerne af solceller forventes enten at tilsås med flerårige græsser, samt blomstrende urter og engplanter, eller efterlades til fri succession af hensyn til fremme af biodiversiteten.

### Drift- og plejeplan

I forbindelse med udarbejdelsen af solcelleprojektet skal der laves en drift- og plejeplan for de grønne arealer. Drift- og plejeplan skal benyttes til at fastholde og udvikle den afskærmende beplantning, faunapassagen og områderne mellem solcellerne, så de krav som lokalplanen og miljøkonsekvensrapport stiller også vil blive overholdt på en hensigtsmæssig måde i fremtiden.

## ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

## MILJØ

Lokalplanens miljømæssige påvirkninger er vurderet i Miljøredegørelse for solceller ved Høegholm. I miljøredegørelsens kapitel 8 redegøres der for mulige afværgeforanstaltninger og Syddjurs Kommunes muligheder for overvågning af evt. miljømæssige påvirkninger.

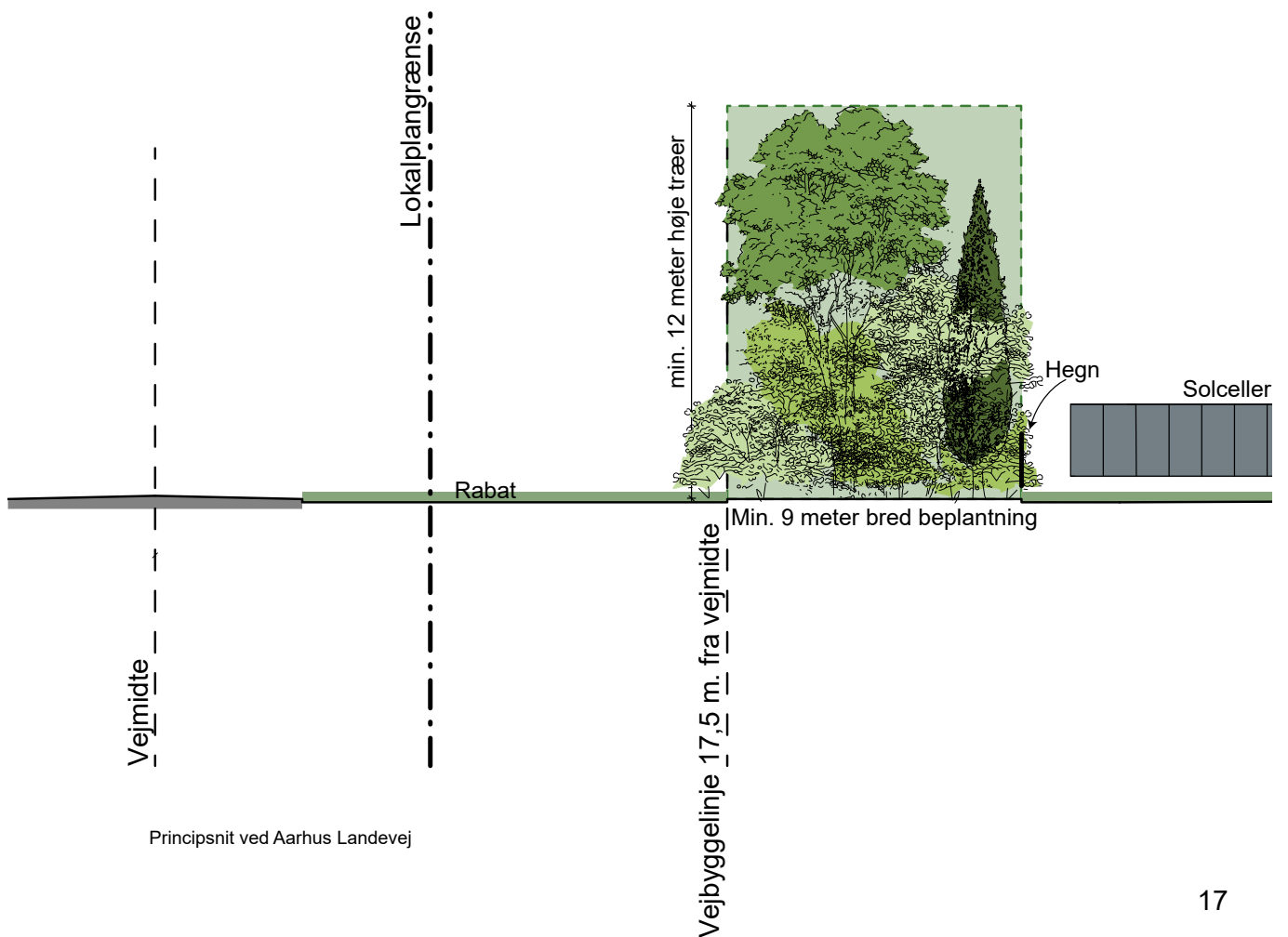
Synligheden af et solcelleanlæg inden for lokalplanområdet er et centralt tema i miljøredegørelsen. Vurderingen af anlæggets synlighed fremgår af miljøredegørelsens kapitel 4 og suppleres af visualiseringer af anlægget, som fremgår af Visualiseringsrapport for solceller ved Høegholm (bilag til miljøredegørelsen). Med henblik på at mindske den visuelle påvirkning på omgivelserne ved etablering af et solcelleanlæg inden for lokalplanområdet stiller lokalplanen krav til etablering af afskærmende beplantningsbælter omkring solcelleanlægget i form af beplantningsbælter (se afsnit om grønne områder, landskab og beplantning).

## KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Lokalplanen muliggør etablering af et solcelleanlæg med samlet produktion på 67.905 MWh på årsbasis, svarende til elforbruget for ca. 19.400 husstande.

Solenergi er en vedvarende energikilde, og udnyttelse af solenergi indebærer betydelige miljømæssige fordele sammenlignet med produktion af elektricitet ved afbrænding af fossile brændsler som kul, olie og gas. Ved at erstatte elproduktion ved fossile brændsler med solenergi spares miljøet for store udledninger af drivhusgassen CO<sub>2</sub>, der er medvirkende til den globale opvarmning, samt udledninger af luftforurenende stoffer som SO<sub>2</sub> og NO<sub>x</sub>. Det kan beregnes, at projektet i hele dets levetid kan spare miljøet for udledning i størrelsesordenen ca. 249.000 tons CO<sub>2</sub>, ca. 81 tons SO<sub>2</sub> og ca. 326 tons NO<sub>x</sub>.





# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## CIRKULÆRER OG BEKENDTGØRELSER

Lokalplanen er i overensstemmelse med Cirkulæret nr. 9174 af 19/04/2010 om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser under kommune- og lokalplanlægning.

## SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Kommuneplan 2020-2032 for Syddjurs Kommune opstiller retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og udvikling, herunder principielle retningslinjer for opsætning af solceller. Der er ikke knyttet konkrete arealudpegninger til retningslinjerne, da Syddjurs Kommune ønsker, at opstilling af større solcelleanlæg beror på lokal dialog og planlægning, og herefter en konkret arealudpegning.

Lokalplanlægning for et solcelleanlæg ved Høegholm forudsætter en konkret arealudpegning i kommuneplanen, et såkaldt rammeområde. Et rammeområde i kommuneplanen er et udtryk for et ønske om en specifik arealanvendelse inden for områdets afgrænsning og fastlægges bestemmelser, der skal danne grundlag for lokalplanlægningen i området.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020 er der udarbejdet et tillæg nr. 5 til denne. Kommuneplantillæg nr. 5 udlægger et nyt rammeområde til etablering af et teknisk anlæg i form af et solcelleanlæg ved Høegholm. Rammeområdets geografiske afgrænsning svarer til lokalplanens geografiske afgrænsning, og muliggør således lokalplanlægning for et solcelleanlæg i området.

## HOVEDSTRUKTUR

I hovedprincipperne for natur, landskaber og levende fortællinger i den gældende kommuneplan for Syddjurs Kommune (Kommuneplan 2020), fremhæves Syddjurs natur, landskaber og kulturarven som en væsentlig kvalitet for kommunen. Derudover beskrives at arealer, der bliver anvendt til større solcelleanlæg, kan være med til at forbedre naturen i Syddjurs. Dette gælder særligt for lavbundsarealer, der i dag bliver benyttet til landbrugsdrift. Her vil der være en stor gevinst at hente ved at ændre anvendelsen og i stedet sætte solenergianlæg op, da det både vil give bedre vilkår for at beskytte vores grundvand, samt for at klimatilpasse Syddjurs Kommune og bidrage til at øge biodiversiteten i naturen.

I kommuneplanens retningslinjer findes i øvrigt udpegninger af områder med landskabelige interesser, der har til formål at understøtte bevarelsen og oplevelsen af landskabet.

## RETNINGSLINJER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Herunder arealudlæg til landskabsområder, grønt danmarkskort, geologiske interesseområder, trafik- og infrastrukturanlæg, kulturarvsarealer, stilleområder, kirkeindsigt, lavbundsarealer m.v.

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

### **Retningslinjer for opstilling af solcelleanlæg**

Ved at planlægge for etableringen af bæredygtige energiformer, herunder produktion af solenergi, kan Syddjurs Kommune bidrage til at muliggøre den grønne omstilling og reducere udledningen af CO<sub>2</sub>. Etablering af større solcelleanlæg optager meget plads og kan have indvirkning på blandt andet landskab, natur og de nærmeste naboer. Derfor har kommunen udarbejdet principielle retningslinjer for placering af større solcelleanlæg, der sikrer, at planlægningen vil bidrage til at skabe merværdi af hensyn til blandt naboer, biodiversiteten, landskabsoplevelsen og drikkevandet samt at den konkrete planlægning vil bero på dialog med lokalområdet.

Parallelt med planlægningen for solceller ved Høegholm i Syddjurs kommune, har der været dialog med lokalsamfundet. Dialogen blev igangsat ved et borgermøde (gummistøvlemøde) d. 30. oktober 2021, hvor projektets naboer m.fl. var inviteret til vandring i området sammen med Syddjurs Kommune, bygherre og lodsejer. I den forbindelse blev der af Syddjurs Kommune nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra lokalsamfundet, som viste interesse i at deltage på en dialogorienteret møderække omkring planlægningen i foråret 2022. Møderækken i foråret 2022 har bestået af to arbejdsgruppemøder hhv. d. 2. marts 2022 og d. 30. marts 2022, med dialog om aktuelle projektilpasninger mv., samt et præsentationsmøde, hvor udkast til planforslag og miljøredegørelse er præsenteret.

### **Retningslinjer for skovrejsning**

I Syddjurs Kommuneplan 2020 er lokalplanområdet udpeget som et areal, hvorpå skovrejsning er ønsket.

Udpegnings af arealer til ønsket skovrejsning er baseret på nyeste geologiske viden og Miljøstyrelsens udpegnings af nitratfølsomme indsatsområder, hvor kommunen er forpligtet til at beskytte grundvandet, hvorfor den statslige grundvandsudpegnings derfor ofte er sammenfaldende med de kommunale skovrejsningsområder. I kommuneplanen er skovrejsningsområder derfor udpeget hvor grundvandsressourcen skal beskyttes, men også hvor bynære friluftsskove kan styrkes, eller hvor skov kan fremme den biologiske mangfoldighed og natursammenhængen i landskabet.

Ved realisering af planlægningen vil skovrejsning ikke være muligt i den periode et solcelleanlæg er drift på arealerne. Solcelleanlæg er midlertidige anlæg og skovrejsning er igen en mulighed, efter endt drift, hvis dette er ønsket fra lodsejer. Etablering af et solcelleanlæg i området, der både er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og delvist som nitratfølsomt indvindingsområde, vurderes dog, ligesom skovrejsning, at ville kunne varetage interessen for drikkevandsbeskyttelse, da arealerne vil være undtaget dyrkning, herunder tilførsel af gødning og sprøjtemidler.

### **Retningslinjer for lavbundsarealer**

I henhold til Syddjurs Kommuneplan 2020 er en mindre del af lokalplanområdet en del af et større sammenhængende lavbundsareal, der er centreret omkring Skodådalen. Området er ikke i berøring med arealer, der er udpeget som potentielle vådområder i Syddjurs Kommuneplan 2020.

I henhold til kommuneplanen bør udpegede lavbundsarealer, som rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen, friholdes for byggeri og anlæg. De nærmeste arealer med sådanne udpegninger (potentielle vådområder) er de nærmeste arealer omkring Høegholm Gods, nord for lokalplanområdet, samt mindre arealer i den grønne kile uden for området. Solcelleanlægget vurderes derfor ikke påvirke muligheden for etablering af et vådområde på disse arealer.

### **Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber**

Iht. Syddjurs Kommunes landskabsanalyse er lokalplanområdet en del af det historiske landskab omkring Høegholm Gods, som delvist er omfattet af landskabelige udpegninger i Syddjurs Kommuneplan. Selve lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegninger af landskabelige interesser, men grænser op til to områder, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber.

I kommuneplanens retningslinjer fremgår det, at formålet med udpegning af bevaringsværdige landskaber er at tage landskabelige hensyn ved placering og udformning af anlæg og byggeri i det åbne land. De bevaringsværdige landskaber er områder med særprægede eller sjældne landskabstyper, eller områder hvor et særligt samspil mellem landskab og et bevaringsværdigt kulturmiljø gør sig gældende. Af samme grund må tekniske anlæg som veje, vindmøller og højspændingsledninger og ikke-landbrugsmæssigt byggeri kun i særlige tilfælde placeres inden for udpegningerne.

Både nord og syd for projektområdet knytter udpegningen sig til det historiske landskab omkring Høegholm Gods. Mod nord mod det åbne herregårdslandskab med store markstykker, alléer og solitærtræer, der ligger omkring selve godset. Mod syd mod Hestehave skov.

Set fra det udpegede område mod nord vurderes påvirkningen af det bevaringsværdige landskab samlet set som begrænset. Fra langt størstedelen af det udpegede område, herunder fra selve Høegholm, vurderes anlægget ikke at få en synlighed af betydning. Projektet vil primært have en visuel betydning set fra de to åbne marker på hver side af Århus Landevej, syd for Høegholm, da terræn og eksisterende beplantning hindrer udsyn fra de øvrige dele af landskabsområdet. Set fra de nærmeste marker (og Århus Landevej) vil projektet i en årrække medføre, at det tekniske anlæg vil være tydeligt synligt et stykke op ad nabogrunden mod nord. Med et friholdt areal mellem solcellerne og det udpegede landskabsområde vurderes synligheden af anlægget ikke at blive markant, og anlægget i baggrunden vil fortsat underlægge sig mere markante elementer i forgrunden, særligt lindealléen op mod Høegholm. Efter en årrække vil beplantningen være vokset betydeligt og helt afskærme for udsynet mod det tekniske anlæg set fra de bevaringsværdige landskaber mod nord. Synligheden af den nye beplantning mod syd er et nyt element i landskabet, som vil fratage noget af den langstrakte udsigt mod skovstykker omkring Hestehave længere i syd, men den grønne beplantning vurderes i sig selv at falde fint ind i landskabet.

Mod syd vurderes projektet ikke at have nogen videre betydning for landskabsudpegningen af selve skoven. Når man bevæger sig rundt i skoven, er der ikke visuel kontakt ud til det åbne land i nord, undtagen helt ude langs skovbrynet mod nord, og generelt vil projektet derfor ikke påvirke oplevelsen af skoven eller de forskelligartede natur- og kulturhistoriske elementer, den indeholder. Projektet kan derimod medføre en påvirkning af oplevelsen omkring skovbrynet mod nord, som beskrevet i det følgende.

### **Retningslinjer for Grønt Danmarkskort**

Syddjurs Kommuneplan indeholder retningslinjer for Grønt Danmarkskort. Syddjurs Kommune har ved udpegningen af Grønt Danmarkskort benyttet udpegningen af de økologiske forbindelser og de potentielle økologiske forbindelser. Herved indgår alle kommunens Natura 2000-områder i udpegningen, sammen med store dele af Nationalpark Mols Bjerge, mange af kommunens biodiversitetsmæssigt værdifulde §3-beskyttede naturtyper, mange områder med høje HNV-scorer, mange ådale og lavbundsområder samt mange potentielle naturområder.

Ingen dele af rammeområdet er udpeget som økologisk forbindelse, og plan-

lægningen vil derfor ikke direkte påvirke økologiske forbindelser i området. Den nærmeste økologiske forbindelse er Hestehave skov syd for området, der også er udpeget som et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Arealet vest for Hestehave skov ud mod Århus Landevej er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og et potentielt naturområde.

Hestehave skov er op til omkring en kilometer bred syd for området, og de fleste dyr forventes derfor at kunne færdes mere eller mindre uforstyrret gennem skoven under anlægsfasen. Støj og menneskelig færdsel i forbindelse med anlæg af et solcelleanlæg i området kan dog medføre mindre forstyrrelser af dyr som færdes i og nær området i anlægsfasen, herunder i den nordlige udkant af Hestehave skov. Anlæg af et solcelleanlæg vurderes dog ikke at få væsentlige negative effekter på den økologiske forbindelses funktionalitet.

Omlægningen af områdets arealer fra konventionelt dyrket landbrugsjord til arealer med græs og urter, som ikke sprøjtes eller gødes, forventes at forbedre spredningsmulighederne for en lang række dyr- og plantearter.

Anlæg og drift af et solcelleanlæg i området vurderes derudover ikke at påvirke økologiske forbindelser i området og øvrige udpegninger i Grønt Danmarkskort.

### **Landskabskarakter**

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 48, "Historisk landskab". Området beskrives i landskabskarakterplanen som et historisk landskab omkring den gamle hovedgård Høegholm med et markant og bevaringsværdigt indhold i form af spor fra en eller flere historiske perioder. Landskabets karakter er givet af samspillet mellem den markante smeltevandsdal (Skodådal) og det velbevarede herregårdslandskab omkring Høegholm, med blandt andet gamle fredskovsområder, lindealléer og solitærtræer.

Bygningerne omkring Høegholm vurderes i landskabskarakteranalysen at være uden væsentlig bygningshistorisk betydning. Den nuværende hovedbygning, der er bygget i slutningen af 1800-tallet, er dog udpeget som bevaringsværdig. Bygningen er bygget oven på et gammelt voldsted, der kan dateres tilbage til 1300-tallet.

De bevaringsværdige dele af det historiske landskab ligger uden for lokalplanområdet mod nord henholdsvis mod syd, og omfatter nærområdet omkring hovedbygningen, herunder de tilhørende bygninger, alléen langs Høegholmvej og Hestehave (syd for lokalplanområdet). Inden for disse områder skal landskabs-hensyn tillægges en særlig stor vægt.

## **EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV**

### **ARKÆOLOGISKE INTERESSER**

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. 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.

Museum Østjylland har påpeget, at der indenfor lokalplanområdet muligvis kan være anlægsspor i forbindelse med det forhistoriske voldsted beliggende ved Høegholm. På baggrund af dette samt planområdets generelle nærhed til flere fortidsminder, herunder flere gravhøje samt spor efter dyrkningsterrasser fra middelalderen, en samt en fangstgrube (ulvegrav), anbefaler Museum Østjylland, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal, inden anlægsarbejdet påbegyndes.

#### FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fredede fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der er et fredet fortidsminde i form af en fangstgrube (ulvegrav) i udkanten af skovstykket Højbøge umiddelbart nordøst for områdets afgrænsning inden for en afstand af ca. 95 meter fra lokalplanområdets afgrænsning. En 100 meter beskyttelseslinje omkring det fredede fortidsminde bevæger sig ca. 5 meter ind i lokalplanområdet. Lokalplanen foreskriver at der i anlægsfasen skal respekteres beskyttelseshensynene omkring det fredede fortidsminde, hvorfor der hverken kan etableres afskærmende beplantningsbælter, solcellepaneler eller andre tekniske installationer inden for 100 meter af det fredede fortidsminde. Syddjurs Kommune vurderer derfor at lokalplanen ikke vil have betydning for det fredede fortidsminde.

Der findes beskyttede sten- eller jorddiger inden for lokalplanområdet, langs den østlige afgrænsning og en del af den sydlige afgrænsning. Ved etablering af et nyt solcelleanlæg i området og udførelse af anlægsarbejder skal der tages hensyn til digets beskyttelse. Der holdes en respektafstand på 10 meter. Med en passende respektafstand vurderes hverken anlæg eller efterfølgende drift af solcelleanlægget at have betydning for beskyttelsen af diget.

## 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 hovedsageligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er N48 "Stubbe Sø" ca. 5 km syd for rammeområdet, og ingen af arterne eller naturtyperne på udpegningsgrundlaget herfor vil blive påvirket negativt af et solcelleprojekt i området i hverken anlægs- eller driftsfase.

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.

Et solcelleprojekt i området vil ikke medføre væsentlige negative effekter for bilag IV-arter i hverken anlægs- eller driftsfase. I løbet af driftsfasen forventes det af nye de levende hegn (afskærmende beplantning), som plantes i anlægsfasen, vil få en positiv effekt for fourageringsmulighederne for flagermus i området. Plejes arealerne i rammeområdet med henblik på øget biodiversitet, kan dette også give flere insekter i området til gavn for fouragerende flagermus. Samlet set, vil planen således ikke medføre væsentlige negative påvirkning af bilag IV-arter.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Bilag IV-arter.

#### NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Der findes ingen §3-beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb i lokalplanområdet, og den nærmeste §3-naturtype er en sø, der ligger ca. 60 meter i den nordlige udkant af området. Anlæggelsen af et solcelleanlæg i området kræver ikke grundvandssænkning eller andre store miljøpåvirkninger, som vil kunne påvirke den nærliggende §3-sø eller andre §3-naturtyper uden for planområdet. Anlægsfasen vil derfor ikke påvirke beskyttede naturtyper eller vandløb i eller uden for lokalplanområdet. Driftsfasen vil heller ikke påvirke §3-beskyttede naturtyper eller beskyttede vandløb, da disse nationale naturbeskyttelsesinteresser ikke findes i lokalplanområdet.

Den sydlige del af lokalplanområdet er placeret indenfor en skovbyggelinje, der knytter sig til Hestehave skov. Delområde I er placeret så der fastholdes et åbent bælte mellem skovbrynet mod syd og solcelleanlægget, og dermed også til en vis grad oplevelsen af et åbent landskabsrum foran skovbrynet. Der anlægges ikke ny beplantning langs den strækning af planområdet, der vender ind mod skovbrynet, for yderligere at fastholde kontrasten mellem åbent land og tæt skov. Efter endt drift af et anlæg i området, vil dette fjernes, og det åbne land indenfor skovbyggelinjen reetableres. Skovbrynet vender i dag ud mod et større, privat markstykke, og til dels mod en privat ejendom, som ikke er tilgængelige for offentligheden. Med et åbent bælte langs brynet, sammenholdt med den svært tilgængelige placering, vurderes det, at projektet vil have nogen betydning, men ikke væsentlig negativ betydning for landskabsoplevelsen skovbyggelinjen mod syd.

Skovbrynets funktionalitet som levested for dyr og planter vurderes ikke blive påvirket af solcelleanlægget i driftsfasen, da skovbrynet fortsat vil være åbent med en afstand på 30 meter til solcelleanlægget. Det vurderes derfor, at anlægget ikke er i strid med de naturhensyn, der skal tages til skovbyggelinjen.

#### RÅSTOFPLAN

Lokalplanen er ikke i berøring med arealer, der er udpeget som råstofgraveområder eller råstofinteresseområder i Regions Midtjyllands Råstofplan 2020.

#### LANDZONETILLADELSE – BONUSVIRKNING

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at:

Ophører elproduktionen på solcelleanlægget, skal solcelleanlægget, dvs. solcellepaneler inkl. stativer og de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger, herunder transformere og andre tilhørende installationer, samt trådhegn og

eventuelle vejanlæg, fjernes af ejer inden ét år. Arealerne skal af ejer reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelserne opfyldes.

## FORSYNINGSFORHOLD

### 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.

#### **Miljøvurdering**

Syddjurs Kommune har vurderet, at lokalplan nr. 440 kræver udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens afsnit II, da planlægning vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af nærværende forslag til lokalplan nr. 440 er sammenfattet i Miljøredegørelsen for solceller ved Høegholm, som også indeholder miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg og miljøkonsekvensvurdering af projektforslaget for solceller ved Høegholm i henhold til miljøvurderingslovens afsnit III.

Miljøredegørelsen er vedlagt som bilag til lokalplanen.

### STØJ

Støj fra solceller i drift skal følge den generelle regulering af støj fra tekniske anlæg, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder", der fastlægger vejledende grænseværdier for støjniveauet fra virksomheder, herunder tekniske anlæg. Derfor benyttes disse grænseværdier ved regulering af støjledning fra solcelleanlæg placeret i det åbne land.

Regulering af step-up transformere og transformerstation gennem lokalplanlægningen sikrer at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser til nærmeste bolig til enhver tid overholdes, hvad angår boliger inden for lokalplanens nærområde.

### JORDFORURENING

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet 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.

### **Områdeklassificering**

Lokalplanen ligger i landzone/sommerhusområder. Alle arealer indenfor landzone eller sommerhusområde 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](#).

## **GRUNDVAND**

Dele af lokalplanområdet er beliggende indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Der ligger ingen drikkevandsboringer til almen vandforsyning inden for eller i umiddelbar nærhed til området. Lokalplanområdet er heller ikke i berøring med hverken boringsnære beskyttelsesområder eller indvindingsoplande. De nærmeste drikkevandsboringer til almen vandforsyning ligger i forlængelse af anlæg til almen vandforsyning syd for Tirstrup og derudover i Balle og Trustrup.

Solceller betragtes som mindre grundvandstruende anlæg, og et nyt solcelleanlæg i området vurderes ikke umiddelbart at kunne udgøre en egentlig trussel for grundvand. Montering af solcellestativer med jordspyd eller punktfundamenter berører kun det øverste jordlag og har ingen praktisk betydning i forhold til grundvand.

Arealer anvendes i dag til markdrift med tilførsel af gødning og sprøjtemidler. I kraft af den midlertidige overgang fra landbrugsdyrkning til solcelleanlæg vil arealet være undtaget dyrkning, herunder tilførsel af gødning og sprøjtemidler, der vides at kunne påvirke grundvandet ved eksempelvis udvaskning af pesticider. Dermed forventes anlæg af et solcelleanlæg i området at have positiv påvirkning på områdets grundvandressourcer og drikkevandsinteresser.

## **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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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

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

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

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

## TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

### NATURBESKYTTESLOVEN

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje omkring Hestehave skov efter § 17 i Lov om naturbeskyttelse. I henhold til § 17, stk. 1, må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen.

I tilfælde hvor der meddeles landzonetilladelse efter Planlovens §35, stk. 1, til bebyggelse indenfor skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven ikke.

I dette tilfælde vil en opførelse af byggeri med videre ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vedtagelse af denne lokalplan med bonusvirkning indskrives i undtagelsesbestemmelsen i §17, stk. 2, nr. 5.

### VEJLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres ny vejadgang mv. til statsvejen Århus Landevej før Vejdirektoratet har givet tilladelse hertil, jf. vejloven.

### MUSEUMSLOVEN

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

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

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

### 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 ejendomsejere, 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 PROCES**

### **Forudgående høring**

Som indledning til planlægningen har der i perioden fra den 16. februar 2021 til den 2. marts 2021 været afholdt en forudgående høring af ændring af kommuneplanen, hvor der er indkaldt forslag og ideer til planlægningen i henhold til planloven samt input til miljøvurderingen i henhold til miljøvurderingsloven.

Der indkom ni debatindlæg fra borgere, foreninger og offentlige myndigheder, som blev forelagt byrådet på mødet den 23. juni 2021. De indkomne forslag har indgået i udarbejdelsen af planlægningen.

### **Arbejdsgruppe**

Der har været nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra lokalområdet, som har deltaget i lokalplanens og kommuneplantilæggets udarbejdelse. Der har været nedsat en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter fra lokalområdet, som har deltaget i lokalplanens og kommuneplantilæggets udarbejdelse. Der har i foråret 2022 været afholdt to arbejdsgruppemøder hhv. den 2. marts 2022 og den 31. marts 2022.

### **Offentlig høring af lokalplanforslag**

I lokalplanforslagets høringsfase fra den 7. september til 2. november 2022 indkom der 6 indsigelser til planen, som omhandlede primært:

- Modstand for opsætning af solceller
- Opbakning for udvikling af vedvarende energiprojekter
- Fredskov og skovbyggelinje
- Tilslutning til elnettet
- Solcellers klimabelastning

Den offentlige høring gav ikke anledning til ændringer af planen.

## LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til planloven (Bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

### § 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at udlægge området til tekniske anlæg i form af solceller, herunder solcellepaneler og de, for anlæggets drift, nødvendige tilhørende installationer, teknikbygninger, transformerstation samt interne veje og arbejdsarealer,
- 1.2 at solcellepanelerne og tilhørende tekniske installationer gives sådanne placeringer, at der kan tages de nødvendige hensyn til omgivelserne herunder omkringliggende beboelsesejendomme, landskaber, kulturhistoriske interesser, nærliggende naturområder samt landbrugsmæssige interesser,
- 1.3 at solcellepanelernes type, proportioner, farve, og hældning bliver ensartet,
- 1.4 at der etableres afskærmende beplantningsbælter omkring anlægget, hvor der ikke allerede forefindes beplantning, med henblik på at afskærme anlægget fra naboer, forbipasserende og omkringliggende landskaber,
- 1.5 at ubebyggede arealer og afskærmende beplantningsbælter plejes i henhold til plejeplanen,
- 1.6 at sikre vejadgang til området,
- 1.7 at fastsætte vilkår for fjernelse af solcelleanlægget og tilhørende installationer, efter anlægget ikke længere er i drift.

### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4  
og dele af matr.nr. 1g og 4, Høegholm Hgd., Tirstrup  
samt alle parceller, der efter den 31.08.2022 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet inddeles i hhv. Delområde I, herunder Delområde I.A og I.B, og Delområde II, herunder Delområde II.A og II.B, som det fremgår af kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanen udlægger området til solcelleanlæg.
- 3.2 Inden for Delområde I kan der opstilles solcellepaneler inkl. stativer og

de for anlæggets drift nødvendige teknikbygninger og andre tilhørende tekniske installationer, udlægges arealer til interne vejforbindelser og arbejdsarealer, samt etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

- 3.3 Ved etablering af bebyggelse iht. §3.2 skal Delområde II henligge som ubebyggede arealer iht. §§8.5-8.7.
- 3.4 Arealer, der ikke anvendes til det nævnte i §§3.1-3.3, må kun anvendes til jordbrugsmæssige formål.

#### § 4 Udstykning

- 4.1 Der må foretages udstykning inden for lokalplanområdet i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

#### § 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Området vejbetjenes fra Høegholmvej via vejadgang til Århus Landevej, som det fremgår af kortbilag 2.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet kan der kun anlægges veje, som er nødvendige for solcelleanlæggets etablering, drift og vedligeholdelse, samt markveje til områdets landbrugsmæssige drift i øvrigt. Vejene skal anlægges som ubefæstede arealer med en kørebanebredde på minimum 3,5 meter og maksimalt 6 meter. Med befæstede arealer forstås arealer, som er helt eller delvist ugennemtrængelige for vand.
- 5.3 Fra de på kortbilag 2 markerede adgangsveje og frem mod den interne transformerstation iht. §6.6, må der anlægges en grusvej eller lignende, såfremt det er nødvendigt for transformerstationens anlæg, drift og vedligeholdelse.
- 5.4 I forbindelse med transformerstationen kan der etableres et grusbelagt køre-, service- og parkeringsareal på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

#### § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Inden for lokalplanområdets Delområde I.A og I.B må der opføres solcelleanlæg i form af solcellepaneler inkl. stativer og de for anlæggets drift nødvendige tekniske installationer som kabler, step-up transformere, transformerstation mv.
- 6.2 Solcellepanelerne skal etableres i lige og parallelle rækker med en ensartet afstand mellem rækkerne.
- 6.3 Solcellepanelerne inkl. stativer må have en maksimal højde på 3 meter over terræn.
- 6.4 Mindre teknikbygninger til fx step-up transformere og koblingsstationer må have en maksimal højde på 3 meter over terræn. Grundarealet af den enkelte teknikbygning må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>. Mindre teknikbygninger må ikke opføres tættere på bygninger til beboelse end 70 meter.
- 6.5 Inden for Delområde I.A kan der placeres én transformerstation med et

samlet areal på maksimalt 1.000 m<sup>2</sup>. Transformerstationen skal placeres uden for skovbyggelinjen, som markeret på kortbilag 3. Principielle placeringer til transformerstationen er markeret på kortbilag 2.

- 6.6 Transformerstationen iht. §6.5 kan maksimalt indeholde én større teknikbygning med et maksimalt grundareal på 80 m<sup>2</sup> og en højde på op til 5 meter. Der må inden for transformerstationen placeres en lynafleder med en maksimal højde på 12 meter. Øvrige installationer, som er nødvendige for transformerstationens, drift såsom 60 kV apparater, må have en maksimal højde på 7 meter.
- 6.7 Solcelleanlægget må ikke placeres tættere på beskyttede sten- og jorddiger end 10 meter og ikke tættere på fredskovsarealerne syd for lokalplanområdet end 30 meter, som vist på kortbilag 3.
- 6.8 Ved etablering af solcelleanlægget skal den tinglyste vejbyggelinje langs Århus Landevej overholdes. Vejbyggelinjen gælder 17,5 meter fra vejmidten, som vist på kortbilag 3. Dertil kommer højde- og passagetillægget på 1,5 x højdeforskellen plus 1 meters passage. Beplantnings iht. §8 etableres minimum 17,5 meter fra vejmidten som vist på principsnit i bilag 5, men kan godt etableres inden for højde- og passagetillægget på 1,5 x højdeforskellen plus 1 meters passage.

## § 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Solcellepanelerne skal være antireflekterende, så de ikke medfører nogle former for refleksionsgener for omkringboende og trafikanter.
- 7.2 Alle solcellepaneler skal fremtræde ens, hvad angår type, højde, hældning og farve.
- 7.3 Teknikbygninger og øvrige tekniske installationer jf. §§ 6.4-6.6 skal fremstå så anonymt i landskabet som muligt og skal holdes i afdæmpede sorte, grå, brune eller grønne farver. Glanstal må ikke overstige 10.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### Beplantning

- 8.1 Inden for Delområde I skal der etableres og opretholdes beplantningsbælter som vist på kortbilag 2, med en varierende bredde på hhv. 9 og 12 meter.
- 8.2 Beplantningsbælterne skal etableres i hjemmehørende arter i en minimumshøjde på 0,8 meter på tilplantningstidspunktet, som oplistet i bilag 4.
- 8.3 Beplantningsbæltet skal bestå af 6-rækker med træer og tætte, kraftige buske som underbeplantning, således indkig sløres mest muligt. Etableringen af beplantningsbæltet skal følge principplanen, som vist i bilag 4.

- 8.4 Beplantningsbælterne skal have en højde på minimum 12 meter i udvokset tilstand.
- 8.5 Beplantningen skal løbende renholdelse for at sikre de bedste vækstbetingelser. Uddynding vil over tid være nødvendig, hvor de fleste ametræer skal fjernes, når den resterende beplantning har opnået gode vækstbetingelser.
- 8.6 Beplantningen skal løbende renholdelse for at sikre de bedste vækstbetingelser.
- 8.7 Inden for Delområde I skal arealet under og mellem solcellepanelerne efterlades til fri succession eller tilsås med flerårige græsser, samt blomstrende urter og engplanter.
- 8.8 Inden for Delområde II.B friholdes et areal til nord-sydgående faunapassage gennem lokalplanområdet, såfremt muligheden for etablering af et solcelleanlæg i området udnyttes. Passagens vil have en bredde på 50 m fra trådhegn til trådhegn. Princip for udformning af faunapassage fremgår af bilag 6.

#### **Hegning**

- 8.9 Inden for lokalplanområdet kan der etableres trådhegn med en maksimal højde på 2,1 meter i forhold til terræn. Hegnet skal hæves minimum 0,2 meter fra terræn, således mindre dyr kan vandre uhindret inden for lokalplanens område.
- 8.10 Hvor der etableres beplantningsbælte iht. kortbilag 2, skal trådhegnet på indersiden heraf.

#### **Udendørs oplag**

- 8.11 Der må ikke inden for lokalplanområdet forefindes udendørs oplag.

#### **Skiltning**

- 8.12 Der må opsættes et mindre oplysningsskilt ved hver adgangslåge til solcelleanlægget. Skiltens størrelse må højst være 0,5 x 0,5 meter. Ved transformere må anvendes sædvanlig advarselsskiltning.
- 8.13 Udover de i § 8.10 nævnte skilte må der ikke opsættes skilte, herunder reklameskilte, inden for lokalplanområdet.

## § 9 TERRÆN

- 9.1 Ved opstilling af solcelleanlæg må der, inden for lokalplanens område, højst foretages terrænregulering på  $\pm 0,5$  meter i forhold til eksisterende terræn. Terrænregulering skal udføres med bløde overgange, og der må ikke ske terrænregulering nærmere naboskel end 1 meter.

## § 10 BONUSVIRKNING

- 10.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der samtidig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse) til opførelse af solcelleanlægget med tilhørende installations- og teknikbygninger samt til ændret arealanvendelse. Lokalplanen har således bonusvirkning, hvorfor der ikke skal meddeles landzonetilladelse til følgende:

- anvendelse af lokalplanområdet til solcelleanlæg, jf. § 3.1,
- opstilling af solcellepaneler inkl. stativer, jf. §§ 6.1-6.3 og §6.7-6.8 samt §§ 7.1 og 7.2,
- teknikbygninger og tekniske installationer, jf. §§ 6.4-6.8 og § 7.3,
- anlæg af interne veje og arbejdsarealer, jf. §§ 5.2-5.4,
- nedgravning af interne elkabler, jf. §§ 11.1 og 11.3
- og terrænregulering, jf. § 9.1.

- 10.2 Lokalplanens bonusvirkning forudsætter, at ejer af arealerne tinglyser en deklaration der giver tilladelse til at benytte arealet til solcelleanlæg og at solcelleanlægget skal fjernes for ejerens regning senest et år efter, at el-produktionen på solcellerne er ophørt. Såfremt solcelleanlægget ikke har været i drift i et år, kan Syddjurs Kommune kræve anlægget fjernet uden udgifter for det offentlige.

## § 11 TEKNISK FORSYNING

- 11.1 Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.
- 11.2 Interne elkabler må alene udføres som jordkabler, med undtagelse af de kabler der forbinder solcellepanelerne, som kan fastgøres på stativerne.
- 11.3 Netti Slutning skal ske via jordkabler. En afstand på min. 1 meter fra ledningsmidten skal friholdes for byggeri samt træer og buske med dybtgående rødder, medmindre der er tale om en beskyttet naturtype. Ved endt drift skal nettilslutningen afkobles, men kablet kan bibeholdes i jorden.
- 11.4 Der må ikke etableres permanent belysning indenfor lokalplanens område.



## § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Solcelleanlægget må ikke tages i brug før:
- der er etableret beplantningsbælter jf. §§8.1-8.3,
  - området er ryddet for byggeaffald

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Der ophæves ingen lokalplaner.

## § 14 SERVITUTTER

- 14.1 Der aflyses ingen servitutter med nærværende lokalplan.

## § 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 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.
- 15.3 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.
- 15.4 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.
- 15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 31. august 2022. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 7. september til 5. november 2022.

På Byrådets vegne  
Ebeltoft, den 31. august 2022.



Michael Stegger Jensen  
Borgmester



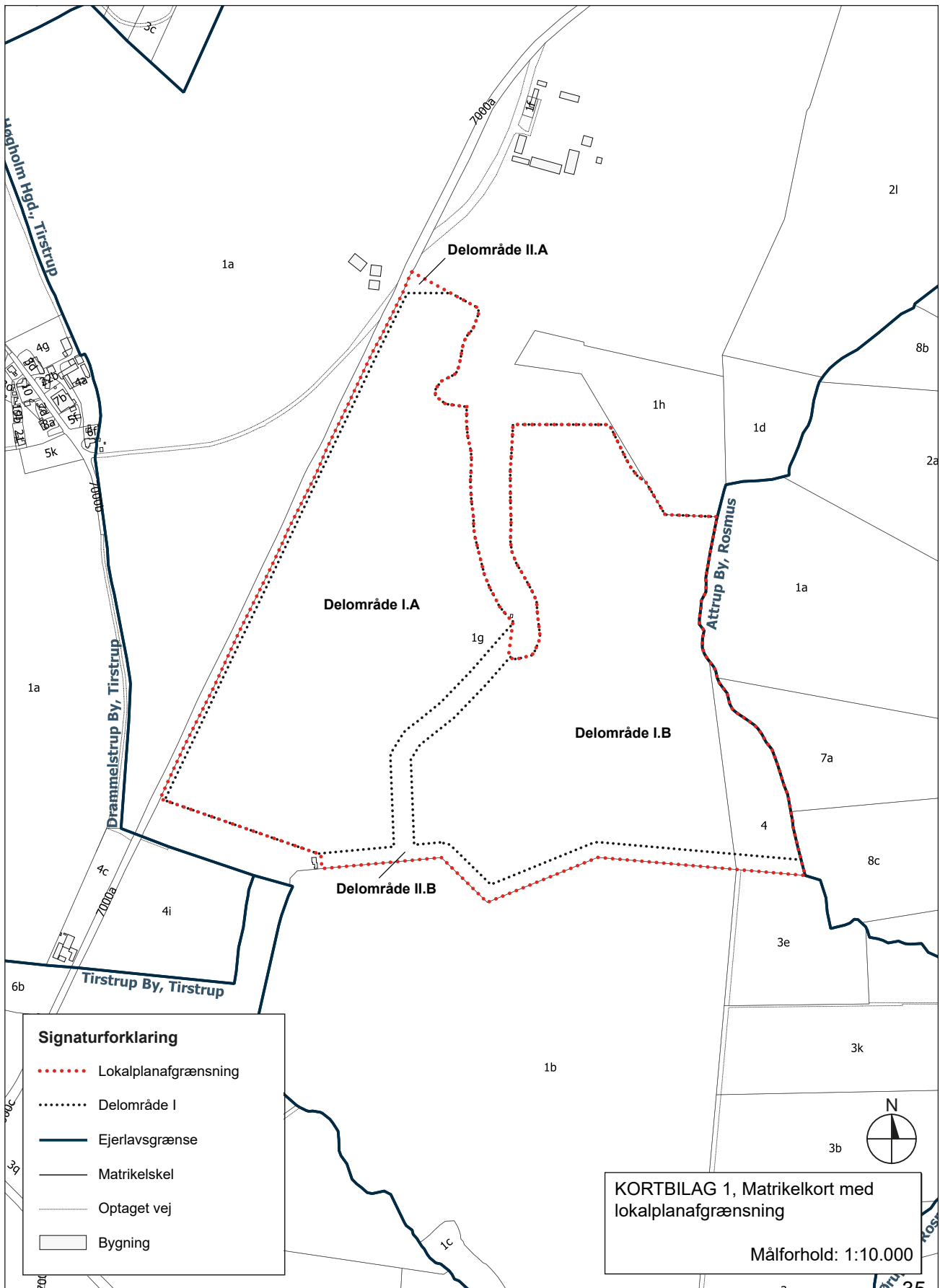
Rasmus Møller  
Kommunaldirektør

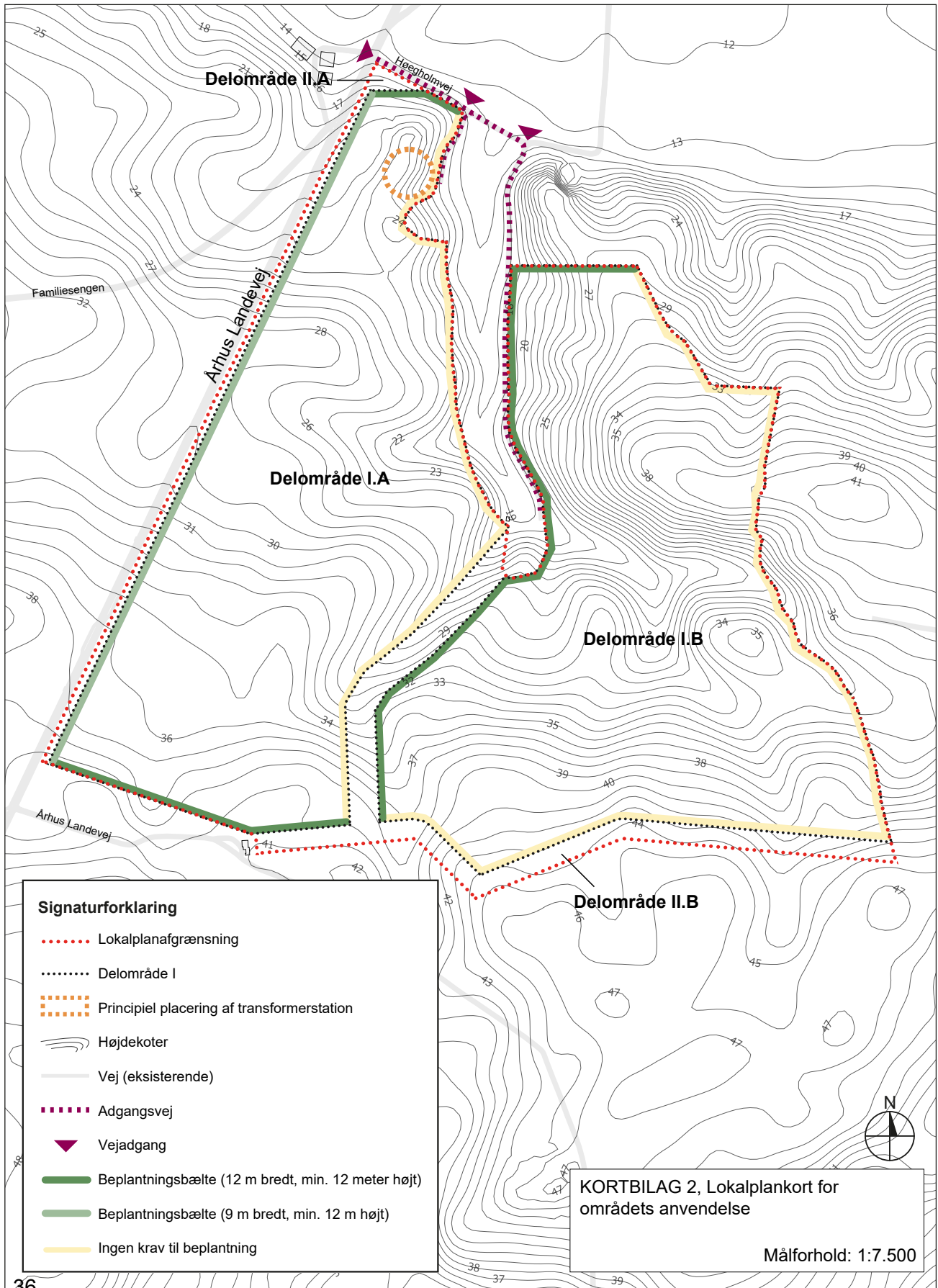
Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra den 29.03.23 hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.

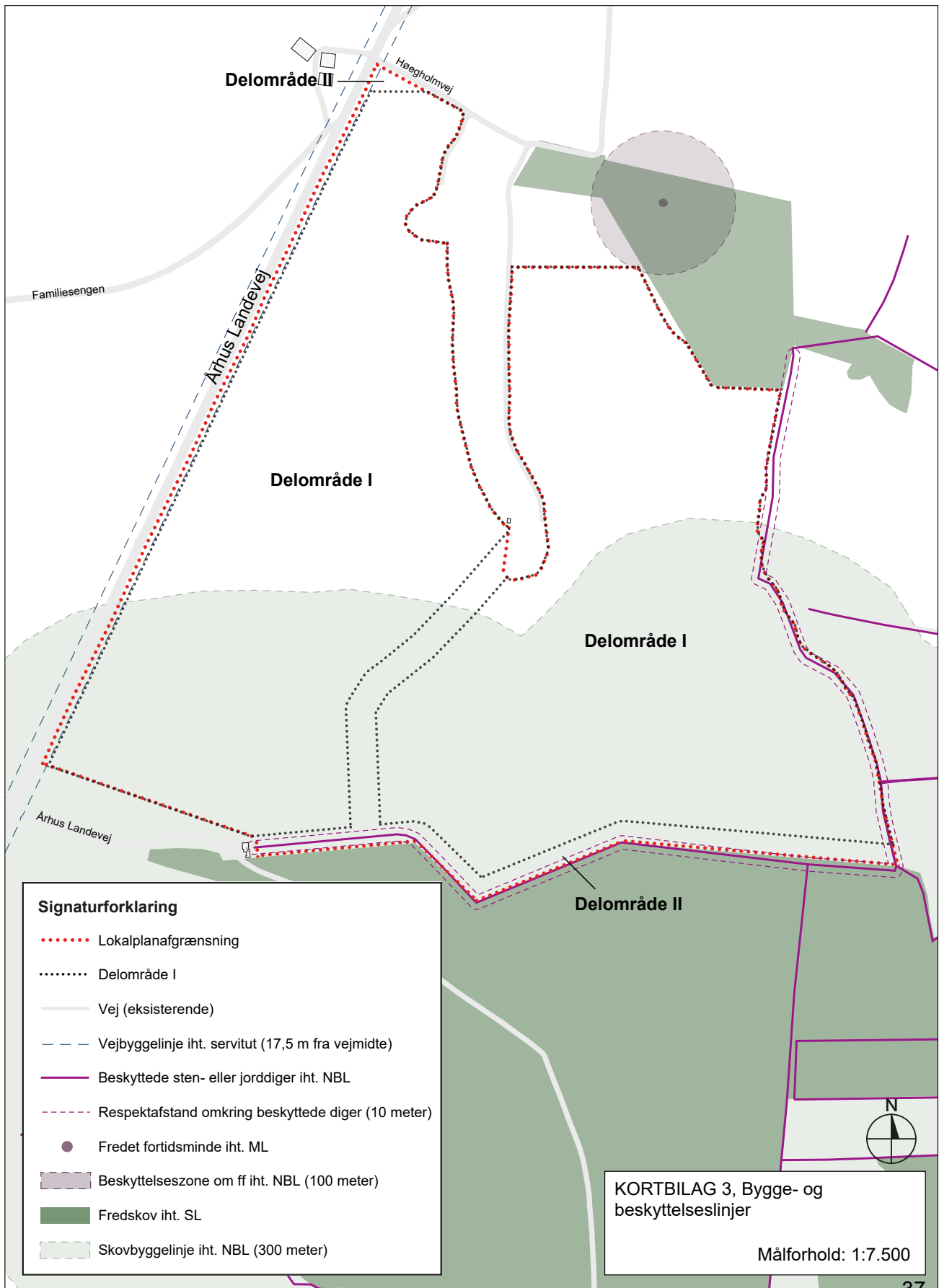
På Byrådets vegne  
Ebeltoft, den 29. marts 2023.

Michael Stegger Jensen  
Borgmester

Rasmus Møller  
Kommunaldirektør







**Signaturforklaring**

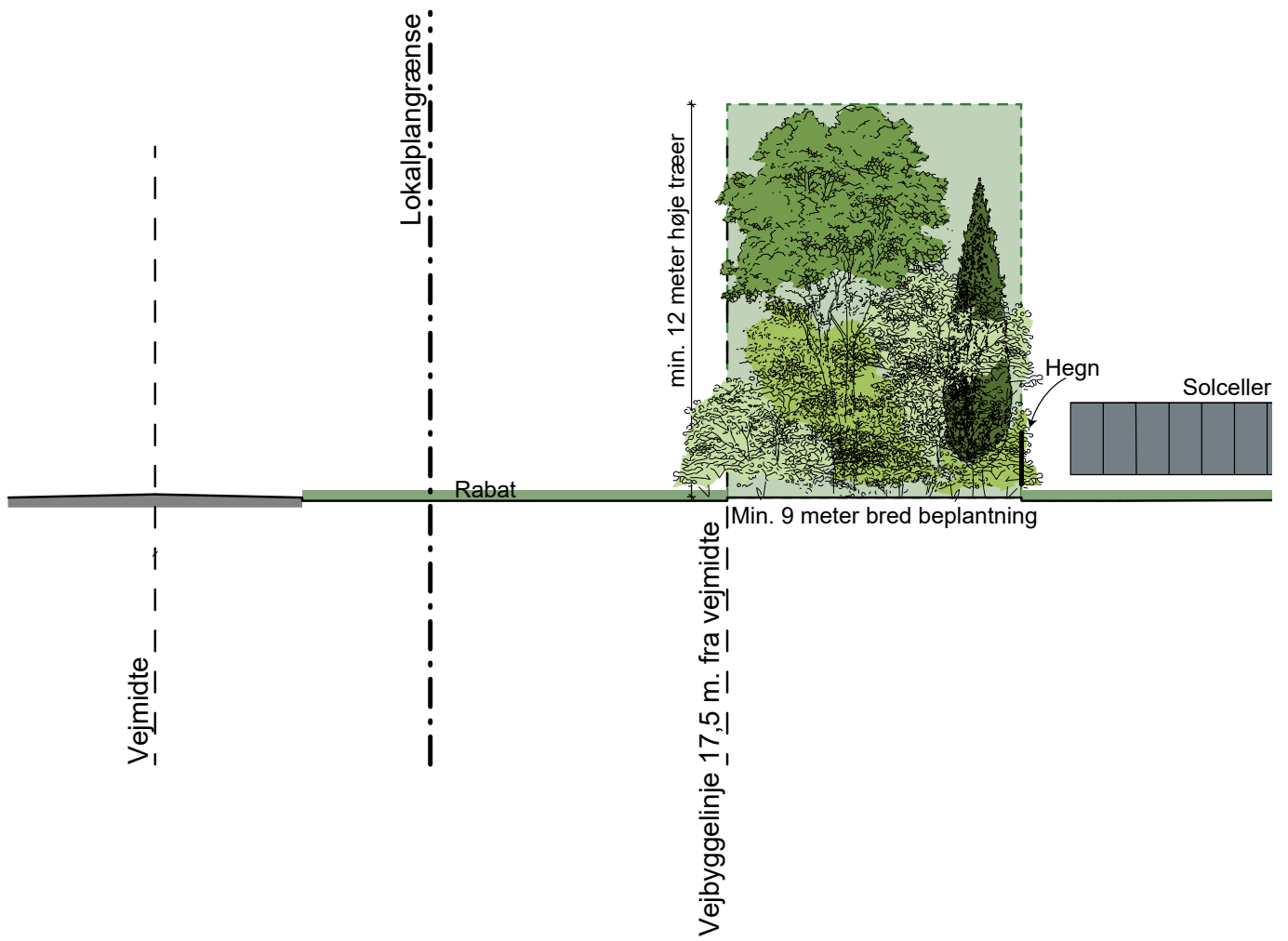
- Lokalplanafgrænsning
- Delområde I
- Vej (eksisterende)
- - - - - Vejbyggelinje iht. servitut (17,5 m fra vejmidte)
- Beskyttede sten- eller jorddiger iht. NBL
- - - - - Respektafstand omkring beskyttede diger (10 meter)
- Fredet fortidsminde iht. ML
- Beskyttelseszone om ff iht. NBL (100 meter)
- Fredskov iht. SL
- Skovbyggelinje iht. NBL (300 meter)

KORTBILAG 3, Bygge- og beskyttelseslinjer  
Målforhold: 1:7.500

Principplan for plantning af levende hegn

		1. Række	2. Række	3. Række	4. Række	5. Række	6. Række	
<b>Bestandstræer</b>	Eg	MB	AT	BT	MB	SB	MB	
	Skovabild	MB	SB	MB	MB	SB	MB	
	Almindelig Røn	MB	SB	MB	AT	MB	MB	
	Almindelig avnbøg	SB	MB	SB	BT	MB	SB	
	Lind	SB	MB	SB	SB	AT	SB	
<b>Mindre buske</b>	Rød Kornel	MB	BT	AT	SB	SB	MB	
	Æblerose	MB	SB	SB	MB	SB	MB	
	Hunderose	MB	SB	SB	MB	SB	MB	
	Klitrose	SB	AT	BT	SB	SB	SB	
	Fjeldsribs	SB	MB	SB	SB	BT	SB	
	<b>Større buske</b>	Dunet Gedeblad	MB	MB	SB	AT	MB	SB
		Hassel	MB	BT	SB	SB	MB	SB
		Almindelig hvidtjørn	MB	SB	AT	MB	SB	MB
			SB	SB	MB	MB	SB	MB
			SB	SB	MB	AT	SB	MB

BILAG 4, Principplan for plantning af levende hegn



BILAG 5, Principssnit ved Aarhus Landevej



BILAG 5, Principsnit for faunapassagen



