18. juni 2026

Sagsnummer: 26/18645

Startredegørelse

Mulig lokalplan for sommerhusområde ved Holme

August 2026

Lokalplanens beliggenhed og område

Området ligger ved Holme og omfatter et areal nordvest for de eksisterende sommerhuse ved Holme Strand og sydøst for landsbyen Holme. Se luftfoto nedenfor.

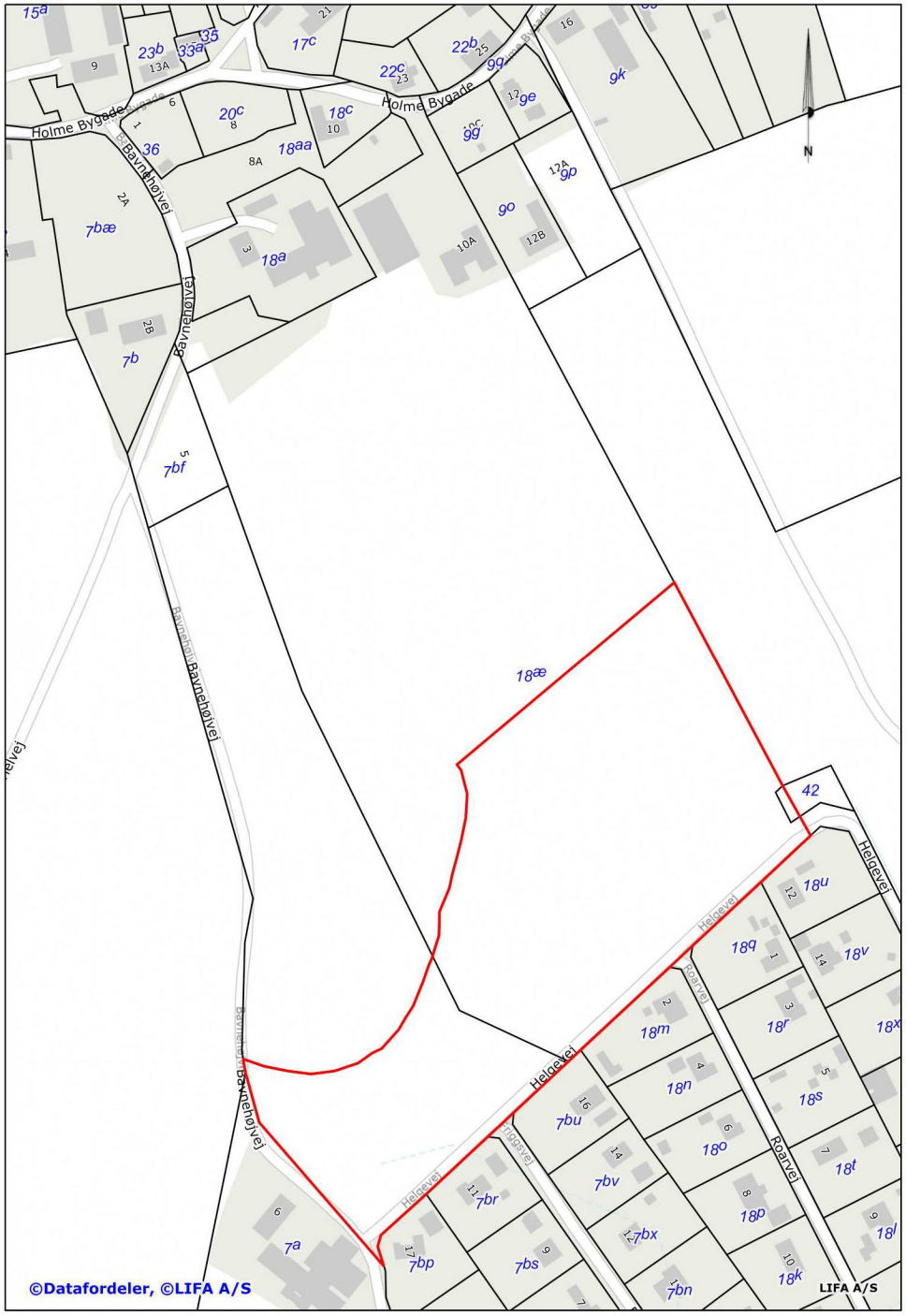


Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområde.

Holme landsby ligger ca. 200 meter nord for lokalplanområdet, og der er ca. 360 meter til Kattegatkysten.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af Helgevej og det eksisterende sommerhusområde ved Holme Strand. Mod nord, øst og vest ligger åbent land. Mod vest afgrænses området af Bavnehøjvej. Området har et areal på ca. 2,5 ha.

Planområdet omfatter dele af matrikelnummer 18æ og 7a, begge Holme by Dråby.



Lokalplanområdet på matrikelkort.

Der er ingen eksisterende bebyggelse, andre anlæg eller beplantning inden for området.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet blev udpeget som muligt sommerhusområde i 2019 med Landsplandirektivet for sommerhusområder i kystnærhedszonen. Landsplandirektivet giver mulighed for maksimalt 23 sommerhuse i området. I Syddjurs Kommuneplan 2020-2032 blev området udlagt til sommerhuse. Lokalplanen skal muliggøre realisering af kommuneplanen.

Lokalplanlægningen sker på initiativ fra de to private lodsejere og bygherrer, som ønsker at udvikle området i overensstemmelse med kommuneplanens muligheder.

Der er udarbejdet en udstykningsplan, som viser at der kan udstykkes ca. 14 sommerhusgrunde. Se side 6. Udstykningsplanen skal i forbindelse med lokalplanarbejdet viderebearbejdes.

Ejerforhold

Området er ejet af to forskellige lodsejere (A og B på kort til venstre). Begge lodsejere ønsker at deres areal indgår i planlægningen, hvorfor der udarbejdes en samlet lokalplan for hele området.



Servitutter

Bygherre skal levere en servitutredegørelse, som stedfæster og vurderer eventuelle servitutter, som berører lokalplanområdet.

Lokalplanens formål

Planlægningen skal muliggøre etablering af sommerhuse med tilhørende fællesarealer. Planlægningen skal desuden sikre gode færdselsforhold ved udlæg af veje og stier til betjening af området.

Planlægningens indhold

Planlægningen udlægger området til sommerhusområde med mulighed for etablering af omkring 14 sommerhuse i henhold til den fremsendte udstykningsplan.

Planlægningen udlægger areal til veje, grønne områder og sommerhusgrunde.

Bebyggelsens omfang og udseende i form af farver og materialer fastlægges i lokalplanen, så der sikres en overordnet helhed i den fremtidige bebyggelse.

Området ligger i landzone og overføres med lokalplanen til sommerhusområde.

Bebyggelsens maksimale højde er 5 meter. Maksimal bebyggelsesprocent er 15 %.

Der vil blive fastsat bestemmelser for, hvilke farver og materialer der kan anvendes i området samt bestemmelser for terrænregulering. Lokalplanen vil fastsætte bestemmelser for, hvordan veje skal udlægges, og det vil blive sikret, at der ikke etableres belysning på veje og evt. stier i området. Belysning på bygninger skal være nedadrettet.

Planlægningsgrundlag

Eksisterende planlægning

Syddjurs Kommuneplan 2024

Området er omfattet af kommuneplanramme 1.51.S3 - Sommerhusområde ved Holme. Det er i rammeområdet muligt at opføre sommerhuse i én etage og med en maksimal højde på 5 meter. De enkelte grunde må maksimalt bebygges med 15 %. Mindst 4 % af området skal udlægges som grønt areal.

Kommuneplanen fastsætter desuden, at der skal være vejadgang fra Bavnehøjvej. Placering heraf skal afklares i det kommende lokalplanarbejde.

Det vurderes, at lokalplanen kan udarbejdes inden for kommuneplanens rammer.

Kystnærhedszone

Området ligger inden for kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster, hvor planlægning skal tage særligt hensyn til de landskabelige og kystnære forhold. Kommuneplan 2024 har retningslinjer for sommerhusområder i kystnærhedszonen. Planlægningen skal ske under hensyntagen til disse.

Lokalplan

Der er ingen gældende lokalplan for området.

Landskab og geologi

Geologisk interesseområde

Området er i kommuneplan 2024 udpeget som geologisk interesseområde. Planlægningen skal derfor sikre, at der tages særligt hensyn til geologien i området. Landskabsformer og blottede profiler, skal jf. kommuneplanens retningslinjer, søges bevaret og beskyttet.

Større sammenhængende landskab

Området er i kommuneplan 2024 udpeget som større sammenhængende landskab. Planlægningen skal derfor sikre, at nyt byggeri understøtter landskabets særlige karaktertræk og landskabelige sammenhænge.

Udsigtslandskab

Området er udpeget som udsigtslandskab i kommuneplan 2024. Derfor skal planlægningen sikre, at højder, udsigtskiler, belægninger og tagflader understøtter hensynet til udsigten. Lokalplanen vil fastlægge områdets disponering under hensyntagen til områdets geologiske og landskabelige interesser.

Lavbundsareal



En lille del af arealet er lavbundsareal. Det skal i planlægningen vurderes, om udpegningen til lavbundsareal er til hinder for bebyggelse på dette areal. Jf. kommuneplanens retningslinjer skal lavbundsarealer, som rummer mulighed for at udvikle sig til områder af stor værdi for naturen, så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg. Planlægning for anlæg på lavbundsarealer bør desuden ske under hensyntagen til risikoen for forhøjet vandstand. Lavbundsarealet vil, hvis det ikke er hensigtsmæssigt at bebygge det, kunne indgå i et fællesareal for sommerhusområdet.

Stedbundne muligheder og udfordringer

Stedsforankret projektudvikling

Området ligger i direkte tilknytning til sommerhusområdet ved Helgevej, og lokalplanen skal sikre en disponering af området, der tager hensyn til de eksisterende sommerhuse samt en landskabelig sammenhæng med både sommerhusområdet og det omkringliggende landskab samt det udpegede udsigtslandskab.

Stedbundne forhold

Miljøhensyn

Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlige miljøkonflikter med omgivelserne.

Trafikafvikling

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2020, hvor rammeområdet blev udlagt, indkom flere høringssvar, der handlede om vejadgang til det nye sommerhusområde. På baggrund af høringssvarene blev det skrevet ind i kommuneplanens rammebestemmelser for området, at "Sommerhusområdet skal sikres direkte vejforbindelse til den private fællesvej Bavnehøjvej uden benyttelse af Helgevej".

Der skal sikres sammenhænge med eksisterende veje og stier, som tilgodeser interne sammenhænge i lokalområdet.

Vandforvaltning

Bygherrer skal udarbejde en regnvandshåndteringsplan, der viser, hvordan overfladevand kan håndteres uden at belaste omgivelserne og under hensyntagen til miljøet og naturværdier.

Der er et lavere areal nord for planområdet, som måske kan være hensigtsmæssigt at anvende til opstuvning af overfladevand i fx et regnvandsbassin. I givet fald kan dette gøres uden, at arealet behøver at indgå i lokalplanen.

Naturhensyn

Der skal foretages en vurdering af, om der i området kan være forekomst af bilag IV-arterne vandsalamander og/eller markfirben.

Klimatilpasning

Med planlægningen skal der sikres muligheder for at håndtere stigende nedbørsmængder, så der ikke forekommer væsentlige risici for oversvømmelse og erosion i området.

Forsyning

Områdets spildevandsforsyning skal nærmere afklares i forhold til lokal håndtering eller muligheder for tilslutning til fælles kloak.

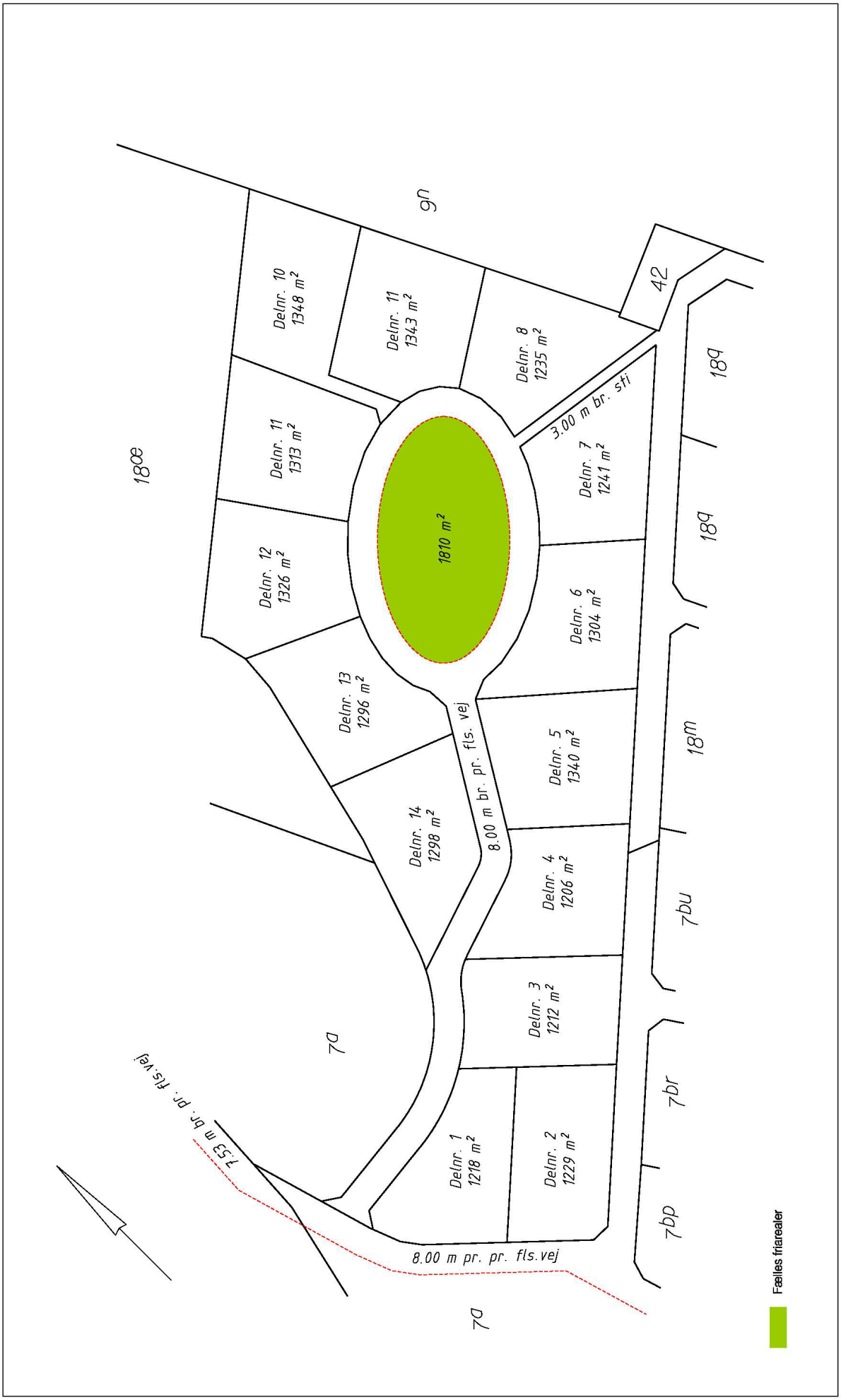
Lokalplankort, områdets disponering

Den fremsendte udstykningsplan disponerer sommerhusbebyggelsen omkring en tilkørselsvej, der giver adgang til sommerhusgrundene og et centralt fællesareal.

I planlægningen skal der nærmere vurderes på mulighederne for fælles opholdsareal og hensigtsmæssig beplantning, som sikrer området en god indpasning i det lokale landskab.

Den fremsendte udstykningsplan er vist på næste side.

UDSTYKNINGSPLAN



Del af Bavnehøjvej omlægges ud for de nye grunde så den flyttes væk fra den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 7a og samtidig sænkes i terrænnet så den bedre tilpasses til Helgevej

Matr.nr. 7a og 18æ Holme By, Dråby
Udstykningsforslag i 1:1000 over del af ovennævnte ejendomme.
Parcellerne er omfattet af udlæg til nyt sommerhusområde
Udfærdiget på baggrund af opmåling i januar 2021 i forbindelse med opstart af lokalplanlægning for området.

Dato: 03.06.2026 /MK

J.nr. 21 033

Landinspektørfirmaet
KJÆR
Jernbanegade 22A · 8400 Ebeltoft · TLF. 86 34 22 34
ebeltoft@lsp-kjaer.dk

Obs! tegningen er ikke målfast