Syddjurs KOMMUNE



Forslag til LOKALPLAN NR. 482

Ferieboliger ved Mariesmindevej, Ebeltoft

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE
PLAN OG UDVIKLING

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

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.

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:
Plan i samarbejde med LIFA A/S

Kommunens åbningstider fremgår af kommunens hjemmeside på adressen: www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:
© Matrikelkort og topografiskekort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

INDHOLD

REDEGØRELSE 5

Lokalplanens beliggenhed 5
Lokalplanens baggrund 6
Lokalplanens formål 7
Lokalplanens område 7
Lokalplanens indhold 11
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 14
Tilladelser efter anden lovgivning 23
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 24
Lokalplanforslagets proces 24

LOKALPLANBESTEMMELSER 25

§ 1 Formål 25
§ 2 Område og zonestatus 25
§ 3 Områdets anvendelse 25
§ 4 Udstykning 26
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold 26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 27
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden 27
§ 8 Bevaring 28
§ 9 Ubebyggede arealer 28
§10 Terræn 29
§ 11 Tekniske anlæg 29
§ 12 Miljøforhold 29
§ 13 Grundejerforening 29
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse 30
§ 15 Servitutter 30
§ 16 Lokalplanens retsvirkninger 30

KORTBILAG 1 34

KORTBILAG 2 35

KORTBILAG 3 36

BILAG 4, FARVEPALETTE 37

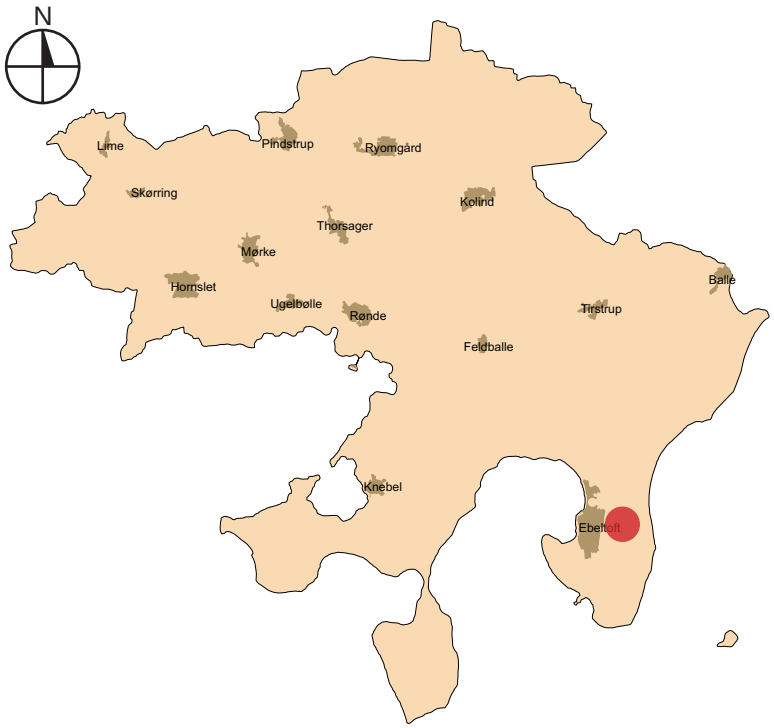
BILAG 5, SCREENING FOR MILJØVURDERING 38

I

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Området ligger i den østligste del af Ebeltoft, syd for boligområdet ved Skelhøje Bakker, og det ligger ud mod det åbne land mod syd og syd-øst.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtkort over området i målforhold 1:25.000

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanlægningen sker efter ønske fra en privat bygherre, som vil udvikle området til et attraktivt område med ferieboliger.

De eksisterende boliger blev etableret som en midlertidig flygtningelandsby på baggrund af en særlov, der muliggjorde, at midlertidige flygtningslandsbyer kunne etableres uden forudgående planlægning, der ellers ville kræves for den type bebyggelse. Det er derfor vurderet, at anvendelse af disse boliger til nye formål kræver udarbejdelse af en lokalplan. Området blev udlagt til midlertidigt opholdssted i 1993, og det har været anvendt som flygtningelandsby frem til 1. januar 2018.

Planlægningen skal give mulighed for at etablere cirka 25 ferieboliger med fælleshus. Det er intentionen, at de eksisterende bygninger genanvendes og renoveres med nye facader og tage samt mindre tilbygninger. Lokalplanen muliggør dog også, at bygningerne kan erstattes på samme placering.

Bebyggelsen tænkes indrettet med ca. 25 lejligheder på mellem 80 og 100 m^2. En centralt beliggende bygning indrettes til fælleslokale og mødested for beboerne.

Den tekniske infrastruktur, bl.a. el- forsyning, spildevand, brugsvand, afledning af overfladevand er intakt og løbende vedligeholdt og kan umiddelbart genbruges.

Lokalplanen er tidligere vedtaget som Lokalplan 469. Der har imidlertid vist sig behov for at fastsætte maksimal størrelse på ferieboligerne. Derfor udarbejdes en ny udgave af lokalplanen, som begrænser størrelsen af de enkelte ferieboliger.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at udlægge området til ferieboliger og sikre en god sammenhæng mellem bebyggede områder, fælles friarealer, veje og stier og under hensyntagen til lokalplanområdets landskabs- og naturbeskyttelser.



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning, der er vist med rød markering

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området ligger i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Arealet har været anvendt til flygtningelandsby frem til 1. januar 2018, men anvendes ikke længere til dette formål. Bebyggelsen har i en periode herefter været anvendt til børneinstitution. Bebyggelsen er ikke i brug i øjeblikket.

TRAFIKALE FORHOLD

Vejtilslutning til bebyggelsen sker fra Ebeltoft Byvej ad Mariemindesvej, som leder til bebyggelsen gennem et skovareal.

Man kommer til bebyggelsen fra vest til et fordelingsareal med vendeplads samt parkering for området. Terrænet er belagt med grus og græsflader, og der er interne stier med armeret græsbelægning.

Der løber en stiforbindelse fra bymidten, gennem området og videre ud i landskabet mod øst. Stien løber langs kanten af skoven og krydser adgangsvejen ved ankomsten til bebyggelsen, og fortsætter syd for bygningerne.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Området er disponeret som en samlet bebyggelse, der ligger langs en intern vej, omkring et grønt areal med større træer.







Mariesmindevej, der går gennem skoven, og ankomst med fordelingsareal.








Eksisterende bebyggelse.



Eksisterende fællesområde inde i bebyggelsen.



Den interne vej set mod ankomsten.

Bebyggelsen består af i alt ni bygninger samt et mindre skur, som er opført i en trækonstruktion og med tage belagt med metalplader. Det samlede bebyggede areal er 2.086 m^2 og er dimensioneret til at rumme op 250 personer.

LANDSKAB

Det omkringliggende landskab er karakteristisk ved at være særdeles kuperet med skiftevis bakker og lavninger. Områdets højeste punkt er kote ca. 57 umiddelbart vest for området, mens det laveste punkt er kote ca. 27 umiddelbart øst for området. Bebyggelsen ligger på et forholdsvis fladt areal i kote ca. 39.

Adgangsvejen går gennem et område med fredskov, som fremstår som blandet løv- og nåleskov.

Området har en markant grøn karakter. Der findes et grønt areal med en gruppe af større træer midt i bebyggelsen, denne vurderes at være karaktergivende for området.

Nærområdet mod nord, øst og syd fremstår med naturpræg som græsarealer med enkelte solitære træer. Der er opdyrkede landbrugsarealer på længere afstand mod øst og syd.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod vest grænser området op mod Bjørnkær-Egedal Skovene. Nord for lokalplanområdet ligger et større boligområde med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Mod øst og syd-øst ligger området ud mod åbne landbrugsarealer.

Området er en del af en bred, grøn kile, som strækker sig ind til Ebeltoft bymidte. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet samt Filmhøjskolen og vandrehjemmet fremstår som "punktvise" anlæg i denne kile. Derfor er det vigtigt, at lokalplanområdet indgår i den landskabelige karakter.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Den eksisterende struktur med en samlet bebyggelse omkring en intern vej fastholdes. Der udlægges byggefelter svarende til de eksisterende bygningers placering.

Inden for lokalplanens område er udlagt en arealreservation til en eventuel fremtidig trafikkorridor, som ikke må bebygges, men arealet kan anvendes til grønne fri- og opholdsarealer, der ikke vil være til hinder for at arealet kan indgå som en del af et fremtidigt trafikanlæg.

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til rekreative formål i form af ferieboliger med tilhørende anlæg. Lokalplanen udlægger desuden arealer til fælles grønne friarealer til ophold med plads til f.eks. boldspil, leg og bålplads. Der må desuden etableres anlæg til håndtering af regnvand.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der kan kun etableres ny bebyggelse inden for de viste byggefelter jf. kortbilag 2. Der tillades dog at opføre mindre bygninger udenfor byggefelterne i form af skur til opbevaring af redskaber og lignende samt overdækning til cykelparkering mv.



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

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens bruttoetageareal, højde og etageantal, der skal sikre at bebyggelsens hidtidige omfang fastholdes og ferieboligerne indpasses landskabet.

For at fastholde karakteren fra projektet, som ligger til grund for planlægningen, og karakteren af den fremtidige anvendelse, muliggør lokalplanen ikke etablering af meget store ferieboliger.

For at sikre at bebyggelsen fremstår som en helhed stiller lokalplanen krav til anvendelsen af farver og materialer for facader og tage. Byggematerialernes farver skal holdes indenfor en jordfarveskala. Det er farver, der fungerer i sammenhæng og harmonerer med landskabet.

For at bevare karakteren af det eksisterende område gives der kun begrænset mulighed for terrænregulering.

Lokalplanen kræver, at tekniske anlæg skal afskærmes eller integreres i bebyggelsen, så de indgår i den samlede helhed.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Mariesmindevej.

Lokalplanen udlægger et areal til ny vej frem til parkeringsarealet for bebyggelsen. Vejen skal etableres med en bredde på minimum 6,0 meter og med kørefast belægning.



Grønt fællesareal med bevaringsværdige træer



Den nordlige del af området



Ankomst og vendeplads



Nærområdet mod nord



Nærområde mod nord



Skovbeplantningen set mod syd



Nærområde mod nord

Fra tilkørselsvejen udlægges et areal til en mindre vej. Denne vej skal etableres med en bredde på minimum 4,0 meter og med kørefast belægning.

Der udlægges en ny sti, der giver adgang til boligerne længst mod nordøst; den skal etableres med en bredde på minimum 3,0 meter.

Øvrige stier i landskabet skal fremstå som trampestier for at opnå et udtryk, som er tilpasset områdets natur og landskab.

Lokalplanen sikrer, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til gæster og udlægger et samlet parkeringsareal ved ankomsten til området, så der ikke parkeres biler uhensigtsmæssigt i området.

For at sikre tilstrækkeligt med kapacitet til elladestandere for biler, stiller lokalplanen krav om etablering og forberedelse af disse ved parkeringsarealet.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Lokalplanområdet har en markant grøn karakter, som lokalplanen skal sikre.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om fællesarealer og beplantning for at sikre et sammenhængende, åbent og grønt udtryk, som skal fremstå som en naturlig del af landskabet.

For at fastholde at området fortsat har en grøn og landskabelig karakter, begrænses omfanget af det areal, der må udlægges med fast belægning, og det fastlægges, at den øvrige del af arealet skal fremstå tilplantet.

I lokalplanområdets sydlige del udlægges fælles friareal til leg og ophold. Her kan der etableres legeplads, bålplads, petanquebane og lignende, som understøtter bebyggelsens sociale liv.

Der må plantes med egnstypiske træer og buske som fx slåen, bøg, tjørn, hvidtjørn, skovfyr, eg, ene, hassel, æble, hyld og valnød.

Der kan i området etableres løsninger til nedsivning af overfladevandet. Løsningerne skal tilpasses området under hensyn til landskabelige og rekreative værdier, og udformes som naturlige søer og grøfter.



Visualisering af renoverede bygninger med nye facader og tage - fra aktuelt projekt.

BEVARING

Der er et bevaringsværdigt jord- og stendige langs kanten af fredskoven. Diget må ikke ændres, og der skal holdes en respektafstand på 5 meter til digefoden.

ZONEFORHOLD

Området forbliver i landzone.

BONUSVIRKNING

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Dette omfatter de bygninger, veje, stier og parkeringsanlæg samt anlæg til leg og ophold, som lokalplanen beskriver.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

I og med at lokalplanen giver mulighed for at genbruge de eksisterende bygninger og anvende dem som ferieboliger, spares klimaet for det ressourceforbrug og den miljøbelastning, det ville medføre at nedrive og bortskaffe materialer for derefter at nyopføre byggeri på grunden.

Lokalplanen muliggør etablering af anlæg til regnvandshåndtering.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIV

En del af lokalplanens område er omfattet at landsplandirektiv vedrørende etablering af asylcentre - såkaldte flygtningelandsbyer.

Området blev udlagt til ejendomme til etablering af asylcentre i 1992-1993. Ejendommen på matr.nr. 23q, Boeslum By, Dråby er senere udstykket fra ejendommen med matr.nr. 23p Boeslum by, Dråby.

Området er ikke længere i anvendelse til flygtningelandsby.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Syddjurs Kommune og er indeholdt i rammeområde 1.1.R13, der udlægger arealet til rekreativt område som øvrige ferie- og fritidsformål.

HOVEDSTRUKTUR

Et af hovedprincipperne, udlagt i Syddjurs Kommuneplan, er at:

Turisme som erhverv har en stor betydning for det samlede Djursland. Turismen i Syddjurs skaber liv og indtægter i lokalsamfundene og er med til at øge kendskabet til kommunens særlige kvaliteter og styrke vores image udadtil. Turisme skaber vækst, arbejdspladser og gode oplevelser for områdets gæster og borgere, ligesom turismen er med til at understøtte opretholdelsen af servicefaciliteter og en varieret detailhandel i byerne.

Byrådet har ladet lokalplanen udarbejde, da udviklingen af området til ferieboliger understøtter kommuneplanens turismestrategi.

RETNINGSLINJER

Naturbeskyttelsesområde

Planområdet støder op til arealer, der er udpeget med særlige naturbeskyttelsesinteresser i kommuneplanen vest for lokalplanområdet, der bl.a. omfatter fredskovsarealet.

Skove, der er udpeget som særlig naturbeskyttelsesinteresse søges udviklet i retning af større naturkvalitet, enten ved ændret skovdrift eller konvertering til lysåben natur. Kommunen har en begrænset myndighedskompetence i skove, men kan søge at udvikle skovene gennem naturprojekter.

Der sker ingen ændringer i anvendelse af naturbeskyttelsesområdet.

Skovrejsningsområde

En del af planområdet ligger inden for kommuneplanens udpegninger af arealer, hvor skovrejsning er uønsket.

Arealer til skovrejsning uønsket er udpeget for at beskytte de særlige landskabelige interesser og værdifuld natur mod at blive tilplantet med skov. Det gælder for eksempel også geologiske interesser, kulturmiljøer, og fortidsminder.

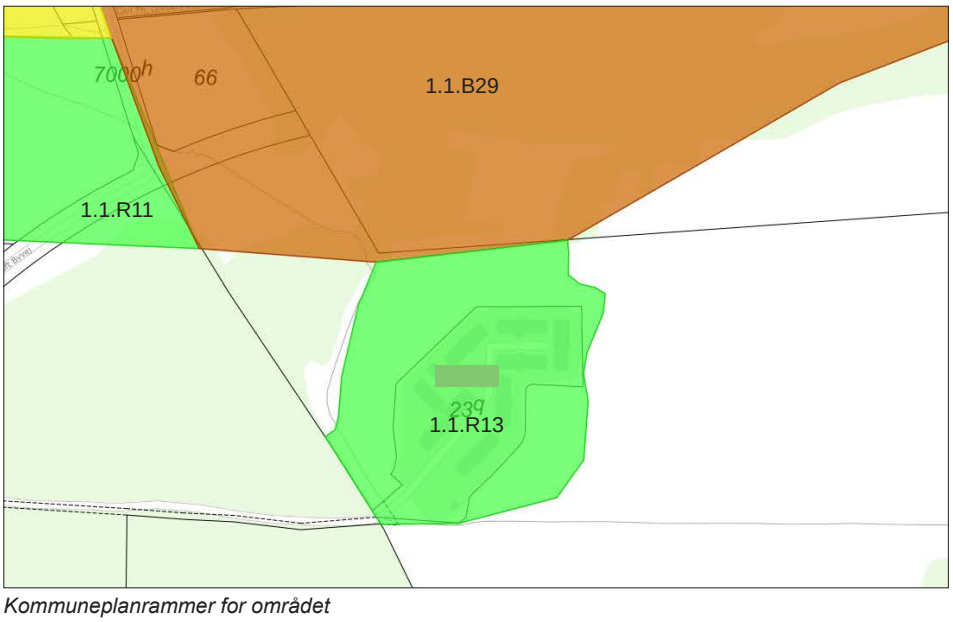
Lokalplanen er i overensstemmelse med udpegningen.

Specifik geologisk bevaringsværdi

Planområdet støder op til arealer, der ligger inden for kommuneplanens udpegninger af område af særlig geologisk interesse - Ebeltoft, Skelhøj. Formålet med udpegning af geologiske interesseområder er at sikre hensyntagen til de geologiske interesser ved planlægning af større bygge- og anlægsarbejder, skovrejsning og råstofindvinding m.v. Derved fastholdes mulighederne for at opleve, forske og undervise i de geologiske processer.

Ferieboliger i kystnærhedszonen

I følge retningslinjerne for "Hoteller, feriebyer, vandrerhjem og ferieboliger" i Kommuneplanen er det vigtigt at være opmærksom på, om det er indenfor kystnærhedszonen eller udenfor, da der inden for kystnærhedszonen skal tages vidtrækkende hensyn til de naturmæssige, landskabelige og de hertil knyttede rekreative værdier. Derudover er det også væsentligt at vide, hvor stort et anlæg, der etableres, da der er forskel på kravene alt efter, om det er under eller over 100 sengepladser.



Kommuneplanrammer for området

Placering af nye anlæg skal fortrinsvis være i forbindelse med større ferie- og fritidsbebyggelse. Det skyldes blandet andet hensynet til landskabet, men også trafikforholdene, mulighederne for kloakering og forsyningsmulighederne spiller ind.

Det fremtidige ferieboligområde er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for ferieboliger i kystnærhedszonen. Dette vurderes da arealet ved Mariesmindevej allerede er bebygget og lokalplanen muliggør en omdannelse af en eksisterende bebyggelse. Lokalplanen sikrer desuden at evt. til- eller ombygninger udføres under hensyn til det eksisterende landskab i forhold til. placering og proportionering af bebyggelsen, farver og materialevalg.

Lokalplanen og kommuneplanramme 1.1.R13 fastlægger, at byggeri indenfor det område maksimalt må være 5 meter højt. Det vurderes således, at bebyggelse i området ikke vil medføre påvirkning af kystlandskabet.

Trafikanlæg

Der har gennem mange år været planer om en omfartsvej uden om Ebeltoft by med tilslutning ved Grenåvej i nord og ved Færgevejen i syd.

Der er med kommuneplan 2024 planlagt en tilslutning fra Ebeltoft Byvej til denne omfartsvej, se nedenstående kort.

Denne trafikkorridor går på tværs af planområdet og følger adgangsvejen til bebyggelsen og berører ligeledes den sydlige del af matr.nr. 23q, Boeslum By, Dråby.

Inden for denne arealreservation må der ikke opføres ny bebyggelse. Arealet må kun udnyttes som rekreativt areal. Den eksisterende adgangsvej fastholdes.

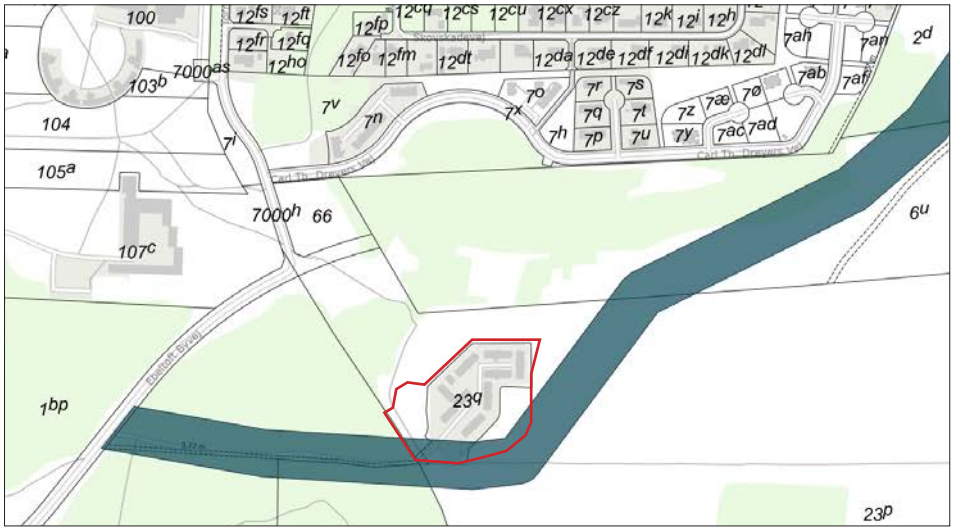
Drikkevandsinteresser

Området ligger indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser. I områder med (almindelige) drikkevandsinteresser skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt undgås. Anvendelsen til ferieboligformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsbeskyttelsen.

Økologisk forbindelse

Planområdet støder op til områder med økologiske forbindelser.

De potentielle naturområder og de potentielle økologiske forbindelser angiver, hvor der er potentiale for at styrke sammenbindingen af naturområder indenfor og på tværs af kommunegrænsen og dermed styrke Det Grønne Danmarkskort.



Planlagt trafikkorridor.



Økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort

I de potentielle økologiske forbindelser og naturområder må der som udgangspunkt ikke planlægges for arealanvendelse, der forhindrer, at arealerne kan udvikle sig til natur.

Planlægningen påvirker ikke de udpegede arealer.

Grønt Danmarkskort

Grønt Danmarkskort udgør en samlet udpegning af eksisterende og potentielle naturbeskyttelsesområder.

Planområdet støder op til denne udpegning. Afgrænsningen gælder for den del af matrikel 1bo, Ebeltoft Markjorder, som er adgangvej til området og ikke området beliggende på matr.nr. 23q, Boeslum By, Dråby eller den del af matr.nr. 23p Boeslum By, som er omfattet af lokalplanen.

Det vurderes ikke at det fremtidige område med ferieboliger vil have negative konsekvenser for de udpegede naturbeskyttelsesinteresseområder.

Landskabskarakter

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 130, Ebeltoft. Området beskrives i landskabskarakterplanen som byområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

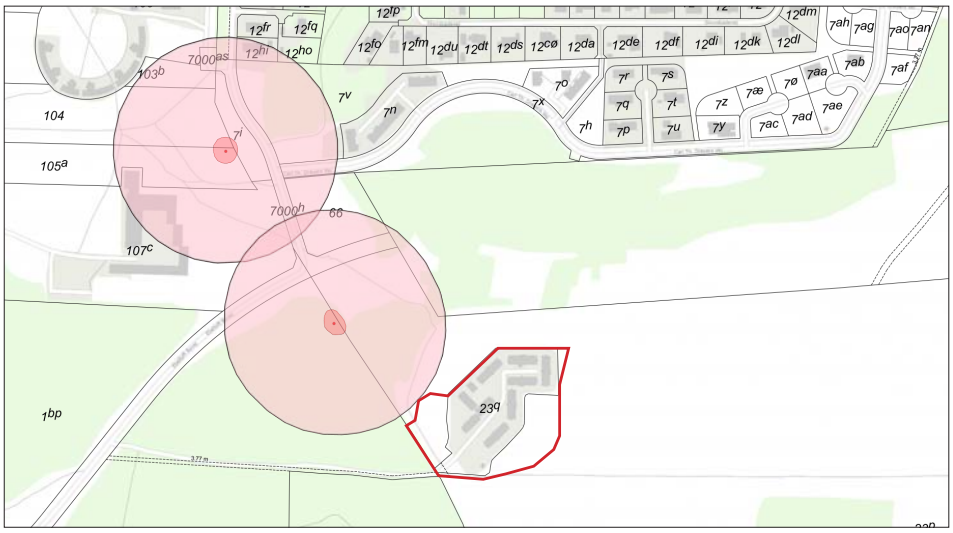
ARKÆOLOGISKE INTERESSER

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

Der er ingen indikationer på arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Hvis der skal foretages jordarbejde vil Museum Østjylland gerne informeres omkring jordarbejdes start, så Museum Østjylland kan besigtige afrømningen.

Hvis der i forbindelse med jordarbejdet dukker hidtil uregistrerede fortidsminder op af jorden i form af f.eks. potteskår, samlinger af sten, pletter af trækul eller redskaber af flint skal arkæologerne på Museum Østjylland straks kontaktes på telefon 8712 2600, da fortidsmindet er beskyttet af museumslovens § 27 stk. 2.



Fortidsminder i form af to gravhøje.

FORTIDSMINDER

Som det fremgår af illustration på side 17, findes der uden for områdets grænse mod nordvest 2 fortidsminder. Der er Grimmerhøiene, som er to rundhøje dateret fra oldtiden.

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke placeres bebyggelse, hegn, campingvogne o.l. indenfor en afstand på 100 meter fra fortidsminder. Beskyttelseszonen ligger uden for lokalplanens område


Beskyttet dige.

BESKYTTET DIGE

Der er et beskyttet jorddige, som følger afgrænsningen af lokalplanen. Diget er gennembrudt, hvor det krydser adgangsvejen. Digets beskyttelse sikres med lokalplanen.

Ifølge museumslovens § 29 a må der ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 926 af 27/06/2016

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.

Der er ingen habitatområder indenfor lokalplanområdet.

Nærmeste habitatområde er Natura 2000-område nr. 231, "Kobberhage kystarealer", som ligger i en afstand på knap 2,5 km øst 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 habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

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

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanområdet indeholder ikke beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3.

SKOVBYGGELINJE

Hele området er omfattet af en 300 meter bred skovbyggelinje jf. Naturbeskyttelseslovens § 17.

Linjen afkastes fra Bjørnkær-Egedal Skovene, som er et større fredskovområde omkring Ebeltoft Byvej, Mariesmindevej og Elsegårdsvej mod syd.


Skovbyggelinje.

Baggrunden for beskyttelsen er, at skovene sikres som værdifulde landskabselementer, samtidig med at skovbrynene opretholdes som levesteder for plante- og dyreliv.

Den eksisterende og fremtidige bebyggelse ligger i en afstand på minimum 45 meter fra det eksisterende skovbryn ved Mariesmindevej. Det vurderes på denne baggrund, at udnyttelse af lokalplanens muligheder ikke vil få væsentlig indflydelse på oplevelsen af de nærliggende skovbryn.

FREDSKOV

Som det fremgår af nedenstående kort, er der umiddelbart vest for området et større skovområde Bjørnkær-Egedal Skovene.

Adgangsvejen til bebyggelsen forløber gennem fredskovsarealet som en grusvej. Der sker ingen ændringer i anvendelsen.

Der må - uanset planens bestemmelser - ikke ske ændringer af fredskovsareal jf. Skovloven, før der er givet tilladelse hertil fra Miljøstyrelsen.

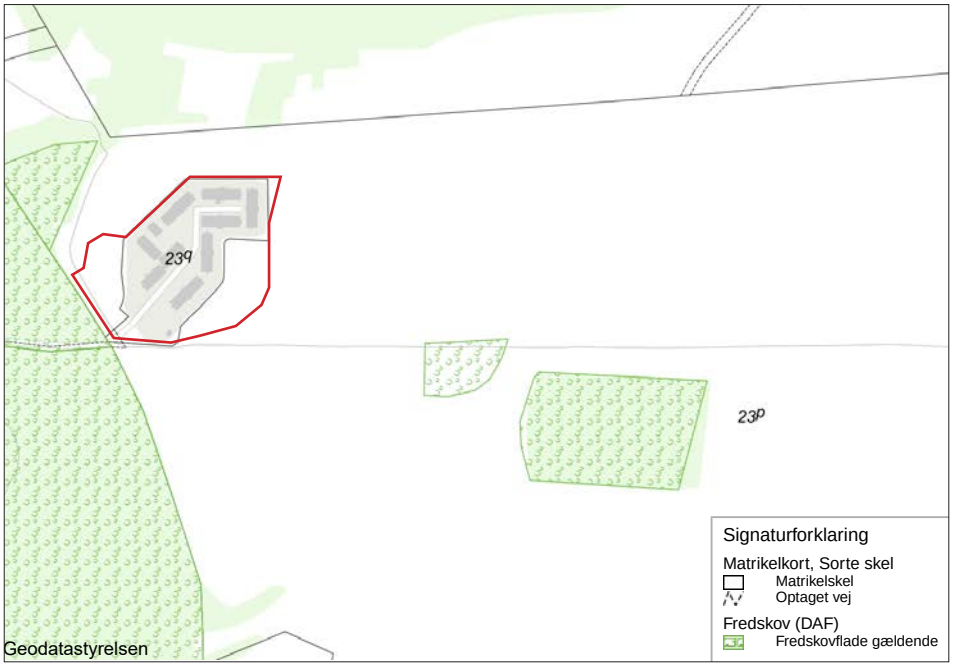
NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet ligger inden for Planlægningszone 3 for Mols Bjerge, se ovenstående kort. Zone 3 omfatter områder med kulturlandskaber, der knytter sig til istidslandskabet, bebyggede områder og områder som sikrer sammenhængen i nationalparken.

Der er ikke i bekendtgørelsen om Nationalpark Mols Bjerge, fastsat retslige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning i nationalparkens zone 3.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planloven skal kommunen varetage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri anlæg inden for kystnærhedszonen.



Fredskov

Bebyggelsen ligger ca. 1.800 meter fra kysten og udgøres af eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen er ikke synlig fra kysten, da der er foranliggende byområde og beplantning, og bebyggelsens højde er mindre end 8,5 meter.

Da formålet med denne lokalplan bl.a. er at omdanne en eksisterende bebyggelse under stor hensyntagen til lokalplanområdets landskabs- og naturbeskyttelser, vurderes det, at denne lokalplan ikke medfører nogen ændring af den visuelle påvirkning af kysten.

KLIMA

Lokalplanen giver mulighed for at genbruge de eksisterende bygninger og anvende dem som ferieboliger. På den måde spares klimaet for det ressourceforbrug og den miljøbelastning, det ville medføre at nedrive og bortskaffe materialer for derefter at nyopføre byggeri på grunden.

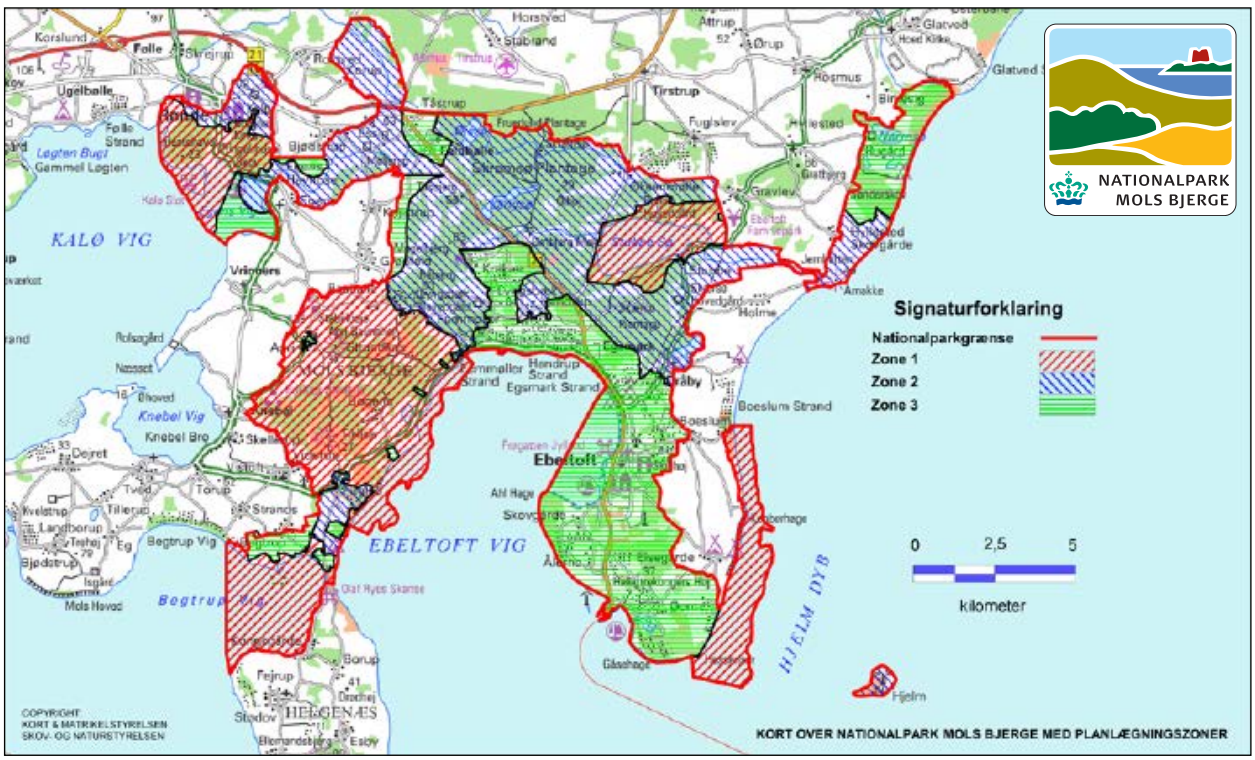
Lokalplanområdet ligger inden for cykelafstand af de væsentlige byfunktioner i Ebeltoft. Hermed tilgodeses CO_2-besparende transport.

KLIMATILPASNING

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

Lokalplanen ligger ikke i et område der, i henhold til Syddjurs Kommuneplan 2024, 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.

Planlægningen omhandler genanvendelse eller genopførelse af eksisterende bebyggelse og muliggør ikke øget belægningsgrad og ændrer således ikke på



Kort over Nationalpark Mols Bjerg med planlægningszoner

gældende forhold for håndtering af overfladevand.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmeforsynet.

Der gøres opmærksom på at individuelle varmepumper kan bidrage med støj til omgivelserne. Bygherrer/ejer bør ved etablering samt ved udskiftning af pumperne være opmærksomme på, at de kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til omgivelserne.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Djurs Vand A/S forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor kloakopland 1.6.2 med status af spildevandskloakeret og er omfattet af gældende spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune. Spildevand håndteres af AquaDjurs A/S og ledes til rensning på Boeslum Renseanlæg. Regn- og overfladevand håndteres lokalt ved nedsivning indenfor lokalplanområdet. Nedsivning kan via nedsivning i faskiner, bassinløsninger, regnbede eller andre vandløsninger. Der skal søges om nedsivningstilladelse, når der anlægges en parkeringsplads til mere end 20 biler jf. § 38 i Spildevandsbekendtgørelsen (BEK nr 532 af 27/05/2024). Der stilles krav om etablering af filtermuld inden nedsivning af vejvand.

Lokalplanområdet er bestemt til at være et område, der er spildevandskloakeret, dvs. at husholdningsspildevand ledes til rensning på et rensningsanlæg, og tag- og overfladevand håndteres på egen grund af grundejer.

Lokalplanen muliggør ikke yderlig bebyggelse eller øget befæstelse af området.

ELEKTRICITET

KONSTANT Net A/S har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Ifølge ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter” skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og projekter

I henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer” afsnit III har Syddjurs Kommune på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering

er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven.

STØJ

Lokalplanen medfører ingen væsentligt støjmæssige konsekvenser. Området er heller ikke belastet af omkringliggende støjmæssige faktorer.

JORDFORURENING

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

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone. 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 forurenet jord.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Midtjyllands hjemmeside.

Der er ingen områdeklassificering for lokalplanområdet

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.

VANDMILJØ

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

Vandområdeplan

Lokalplanen er ikke til hinder for gældende statslig vandområdeplan.

Lokalplanområdet ligger i hovedvandsopland DK1.6 Djursland samt kystvandsopland Djursland Øst.

GRUNDVAND

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

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

Planområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser.

Området ligger indenfor indvindingsopland til de almene vandværker Djurs Vand – Egedal Vandværk og Boeslum Bakker Vandværk. Indvindingsoplande til almene vandværker sidestilles med OSD (**o**mråder med **s**ærlige **d**rikkevandsinteresser)

Området ligger indenfor Egedal Vandværks forsyningsområde.

Nærmeste almene drikkevandsindvinding er Hestehavegård Kildeplads ved Djurs Vand, hvis kildeplads er placeret ca. 750 meter i sydlig retning.

Lokalplanområdet indgår i Indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse – område syd.

Anvendelsen af området ændres ikke væsentligt, idet de eksisterende bygninger genanvendes eller genopføres. Anlægget til flygtningelandsby var dimensioneret til 250 personer, og den fremtidige ferielandsby vil med fuld belægning kunne rumme ca. 150 overnattende gæster.

Anvendelsen til ferieboligområde udgør ikke en særlig risiko for grundvandet eller risiko for øget nitratbelastning af området.

SERVITUTTER

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

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

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

Der er ingen servitutter, som fortrænges/aflyses med denne lokalplan.

EKSPROPRIATION

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Skovbyggelinje

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune eller Miljøstyrelsen har ophævet eller reduceret skovbyggelinjen.

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 Syddjurs Kommune.

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

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.

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.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer)) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

1.1 at muliggøre etablering af et rekreativt område til ferieboliger;

1.2 at sikre etablering af fri- og opholdsarealer;

1.3 at sikre funktionelle tilkørsels- og parkeringsarealer;

1.4 at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet.

Ad §1 og §3

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

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

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:

Matr.nr. 23q og del af matr.nr. 23p Boeslum By, Dråby

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2025 udstykkes i området.

2.2 Lokalplanområdet er i landzone og forbliver i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative formål.

3.2 Der må inden for lokalplanområdet kun etableres ferieboliger med tilhørende faciliteter herunder et fælleshus, som ikke må anvendes til feriebolig eller indholde overnatningsfaciliteter.

3.3 Lokalplanen udlægger grønne fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 2. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold, samt anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, anlæg til håndtering af overfladevand m.v. Der kan dog ikke opstilles nogen form for vindmøller.

3.4 Inden for det areal, som på kortbilag 2 er markeret som reservation til eventuelt kommende vejanlæg må der ikke etableres bebyggelse. Arealet må kun benyttes som rekreativt areal, parkering samt til den eksisterende adgangsvej.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Der kan ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes grunde.

Ad § 4.1:

Opdeling i ejerlejligheder eller andele er ikke en udstykning.

Bestemmelsen er dog ikke til hinder for, at bebyggelsen kan opdeles i ejerlejligheder.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Mariesmindevej i princippet, som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til veje, stier og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

5.3 Der skal etableres en vej A-B, som vist på kortbilag 2, i en bredde på minimum 6 m.

Ad § 5.5:

En permeabel belægning muliggør, at overfladevandet kan trænge igennem.

5.4 Der skal etableres en vej C-D, som vist på kortbilag 2, i en bredde på minimum 4 m.

5.5 Veje skal udføres med kørefast belægning i grus eller anden permeabel belægning

Stier

5.6 De stier, som er markeret som a-b og c-d på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 3 m.

5.7 Stierne skal udføres med belægning af grus, stenmel eller lignende permeabel belægning.

5.8 Den eksisterende sti e-f, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges som trampesti med en bredde på min. 1 m.

Parkering

5.9 Parkering skal udføres som fælles parkeringsplads med adgang fra vejen A-B

5.10 Der skal etableres mindst 1,5 parkeringsplads pr. feriebolig.

5.11 Parkeringsareal skal udføres med ”armeret græs” som hulsten og lignende, så det fremtræder som græsdækket areal, når det ikke er i brug til parkering.

5.12 Der skal etableres minimum 2 handicap p-pladser:

- en handicapegnet p-plads skal etableres med en bredde på mindst 3,5 m,
- en parkeringsplads til handicapbus skal etableres med en bredde på mindst 4,5 m.

5.13 Parkeringspladser skal være forberedt med mulighed for el-ladestandere jf. §14.3.

5.14 Der skal være installeret mindst 1 ladestander og mindst hver femte af parkeringspladserne skal være forberedt med tomrør for senere fremførelse af kabel til ladestandere.

5.15 Der skal udlægges areal til cykelparkering svarende til 1 p-plads pr. feriebolig.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Der må inden for lokalplanens område etableres et samlet bruttoetageareal på maks. 2.250 m^2. Eventuelt areal i kælder medregnes heri.

6.2 Bebyggelse må opføres i maksimalt en etage.

6.3 Bebyggelse må have en højde på maksimalt 5 m.

6.4 Ferieboliger og fælleshus må have et areal på maksimalt 110 m^2.

6.5 Bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter. Bygninger må ikke bygges sammen mellem byggefelterne.

6.6 Mindre bygninger såsom udhuse, drivhuse, cykelskure og lignende kan opføres uden for de viste byggefelter, når det samlede areal af disse bygninger ikke overstiger 150 m².

6.7 Der må ikke opføres bebyggelse inden for det areal, der er udlagt til trafikkorridor som vist på kortbilag 2.

6.8 Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag med en hældning på mellem 25 og 45 grader. Saddeltaget skal følge husets længderetning.

6.9 Der må ikke bygges eller etableres parkeringsplads nærmere diget, som er markeret på kortbilag 2, end 5 m.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

7.2 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have træbeklædte facader, der fremtræder enten i træets naturlige farve eller malet i farver inden for jordfarveskalaen jf. bilag 4.

Dog kan drivhuse/udestuer udføres med glasfacader.

7.3 Mindre bygningselementer som skorstene, sokler, støttemure, eller lignende kan fremstå i natursten, upudset tegl eller beton i mørke nuancer.

7.4 Mindre bygningsdele af den enkelte facade kan udføres i tegl, glas eller stål, når de samlet højst udgør 15 % af den enkelte facade.

Mindre bygningsdele, f.eks. sålbænke, sterne, vindskeder og lignende kan også udføres i kompositmaterialer.

7.5 Træhuse må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt ”laftebygget”.

7.6 Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.

Tage

7.7 Tagdækning skal udføres i materialerne: sort eller mørkegråt tagpap på listedækning, træspån, naturskifer, forpatineret zink eller stål.

7.8 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte ”grønne tage”.

7.9 Tage må ikke udføres med halv- eller helvalm.

7.10 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Vinduer og døre

7.11 Døre og vinduer skal være udført i træ og/eller aluminium.

7.12 Markiser skal udformes og placeres i overensstemmelse med bygningens fagdeling – som hovedregel over vinduer.

Belysning

7.13 Bygninger og træer må ikke belyses.

7.14 Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje, stier og fællesarealer som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

7.15 Belysning af vejareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

Skiltning

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

§ 8 BEVARING

8.1 Der må ikke ske ændringer af tilstanden for sten- og jorddiget, der er markeret på kortbilag 2.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Ad § 9.1:

Hvis fx en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

9.1 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af lokalplanområdets areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

Friarealer

9.2 Grønne fællesarealer skal beplantes med græs eller blomstergræs samt mindre grupper af egnskarakteristiske løvfældende træer og buske som fx slåen, bøg, tjørn, hvidtjørn, skovfyr, eg, ene, hassel, æble, hyld og valnød.

9.3 Bassinløsninger, vandrender og lignende skal indgå i områdets landskabelige bearbejdning og udformes som naturlige søer eller grøfter.

Hegn og beplantning

9.4 Der må ikke opsættes hegn i lokalplanområdet, dog undtaget faste hegn i forbindelse med terrasser, affaldsbeholdere og lignende.

§10 TERRÆN

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

Dette gælder dog ikke terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

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

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

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

11.4 Der må ikke opsættes solceller på terræn.

11.5 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal afskærmes, og arealer omkring affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et grønt udseende.

§ 12 MILJØFORHOLD

Ingen bestemmelser

§ 13 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser

§ 14 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

14.1 de i § 5 nævnte veje og stier, der forsyner bebyggelsen, er etableret;

14.2 de i § 5 nævnte parkeringsarealer, der betjener bebyggelsen, er etableret;

14.3 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;

14.4 de i § 5.13 og 5.14 nævnte el-ladestandere ved parkeringspladserne, er etableret, samt at forberedelse med tomrør er udført.

§ 15 SERVITUTTER

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

Der er ingen servitutter, som aflyses eller fortrænges af lokalplanen.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

16.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed:

Lokalplan nr. 469 for ferieboliger ved Mariesmindevej, Ebeltoft, vedtaget 28. januar 2026.

§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokal-planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

17.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.

17.2 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.

17.3 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.

17.4 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.

17.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.

17.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.

17.7 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

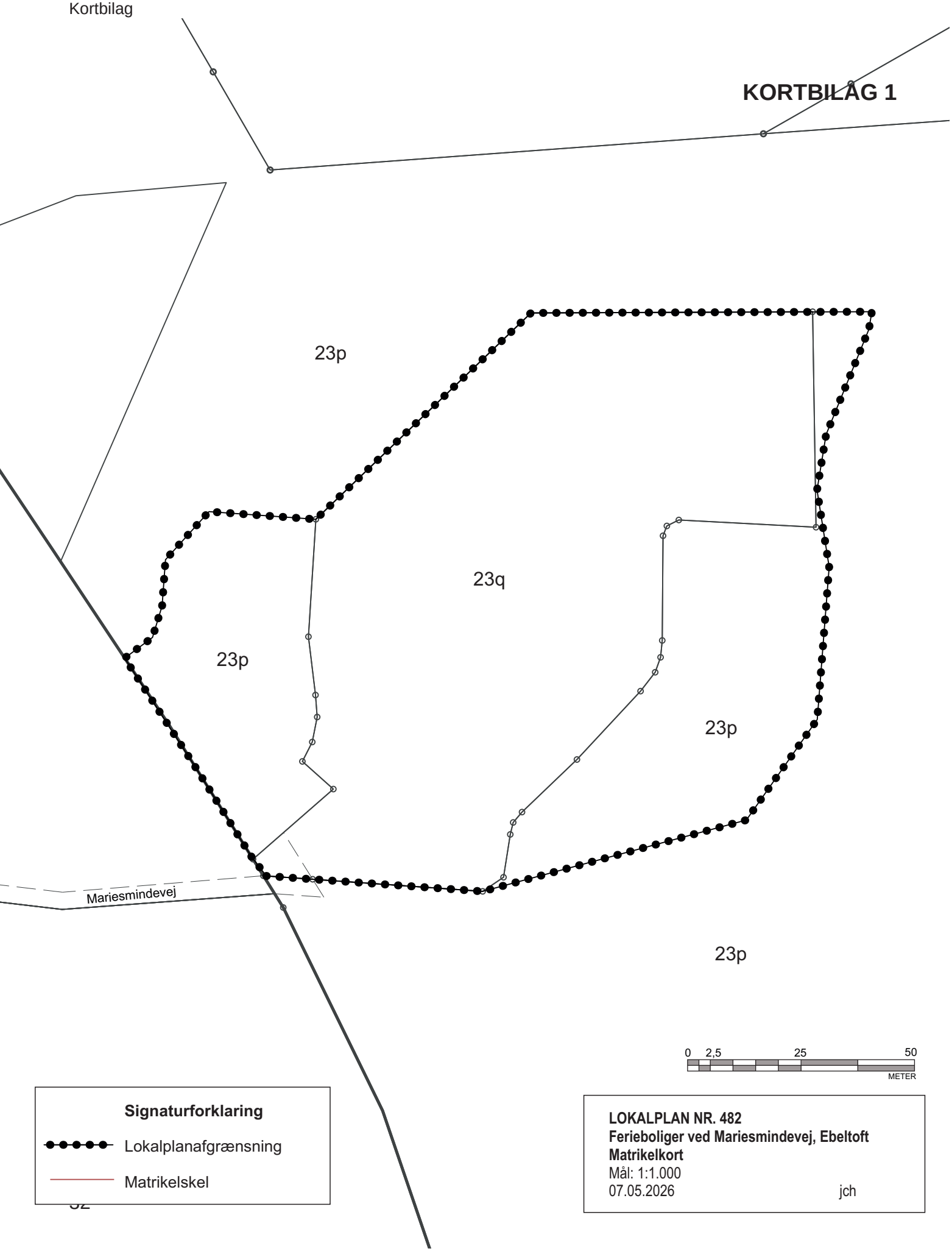
Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den xx-xx.
Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den xx-xx.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, den xx.xx

Michael Stegger Jensen	Rasmus Møller
Borgmester	Kommunaldirektør

KORTBILAG 1



Signaturforklaring

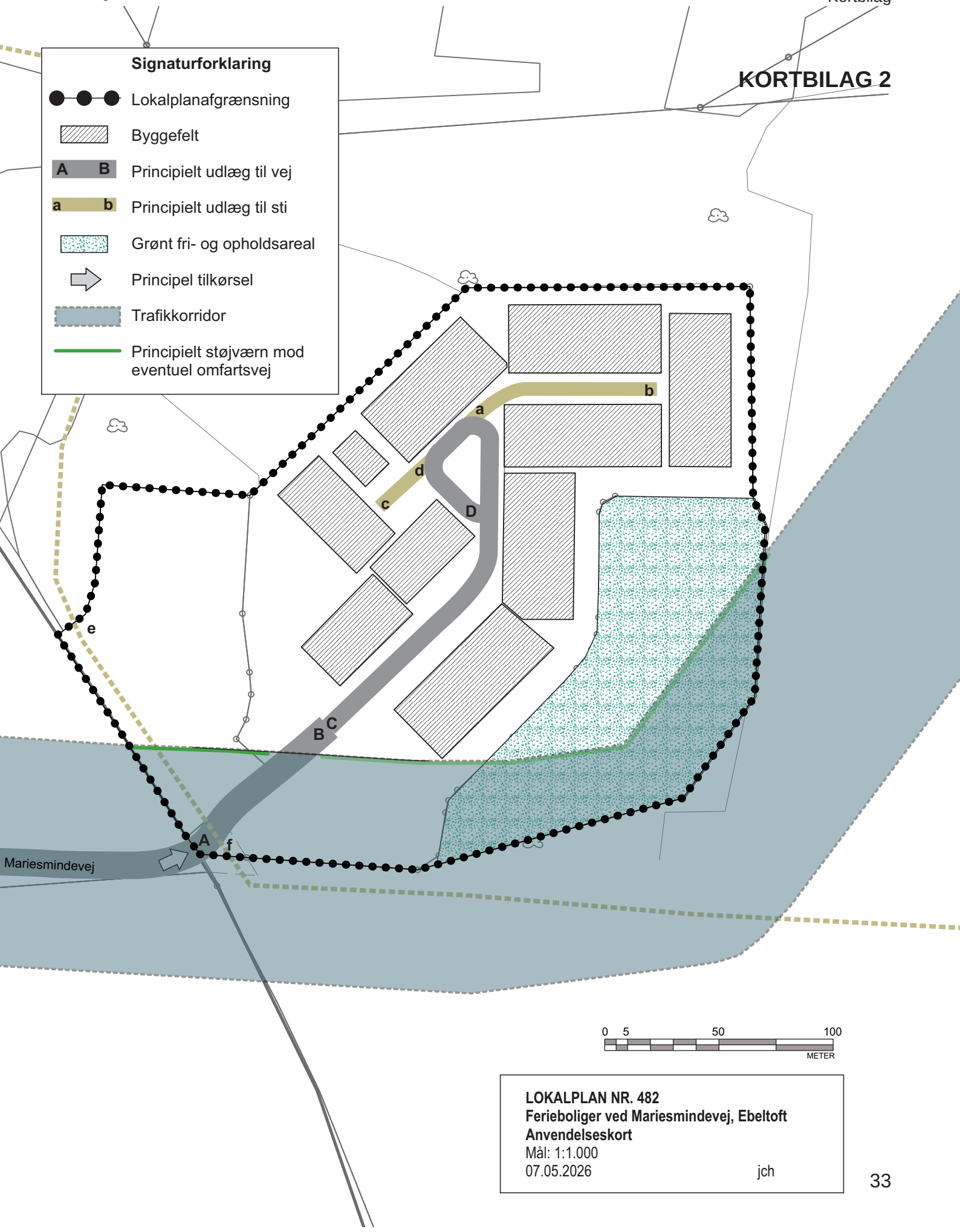
Lokalplanafgrænsning

Matrikelskel

LOKALPLAN NR. 482
Ferieboliger ved Mariesmindevej, Ebeltoft
Matrikelkort
Mål: 1:1.000
07.05.2026 jch

Syddjurs KOMMUNE

KORTBILAG 2



LOKALPLAN NR. 482
Ferieboliger ved Mariesmindevej, Ebeltoft
Anvendelseskort
Mål: 1:1.000
07.05.2026 jch



Signaturforklaring

Lokalplanafgrænsning

LOKALPLAN NR. 469
Ferieboliger ved Mariesmindevej
Illustrationsplan
Mål: 1:1.000
18.01.2025 jch

BILAG 4, FARVEPALETTE

Den klassiske jordfarvepalette

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standadiseret farvesystem.

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

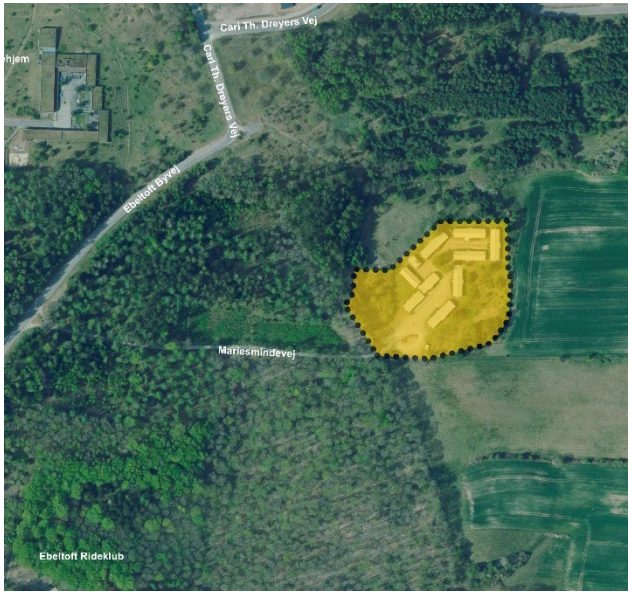
BILAG 5, SCREENING FOR MILJØVURDERING

Bilag 1: Screening

Screening af planers/programmers miljømæssige konsekvenser

(Jf. lovbek. Nr, 4 af 3. januar 2023 med senere ændringer.)

Screening af: Plan / program:	Forslag til lokalplan nr. 482 for ferieboliger på Mariesmindevej, Ebeltoft
Dato indkommet:	
Screening foretaget af:	Johnny Christensen
Materiale til rådighed for screeningen:	Udkast til Lokalplan nr. 482 for ferieboliger på Mariesmindevej, Ebeltoft
Sags.nr.	26/15438
Kort beskrivelse af planen:	Området ligger ved Mariesmindevej i Ebeltoft og omfatter en tidl. flygtningelandsby, der ønskes ombygget til ferieboliger.
Ejerforhold:	Ejendommen er privatejet af bygherre.



Planlægningsgrundlag

Zonestatus:

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Landzone

Gældende lokalplan:

Ingen

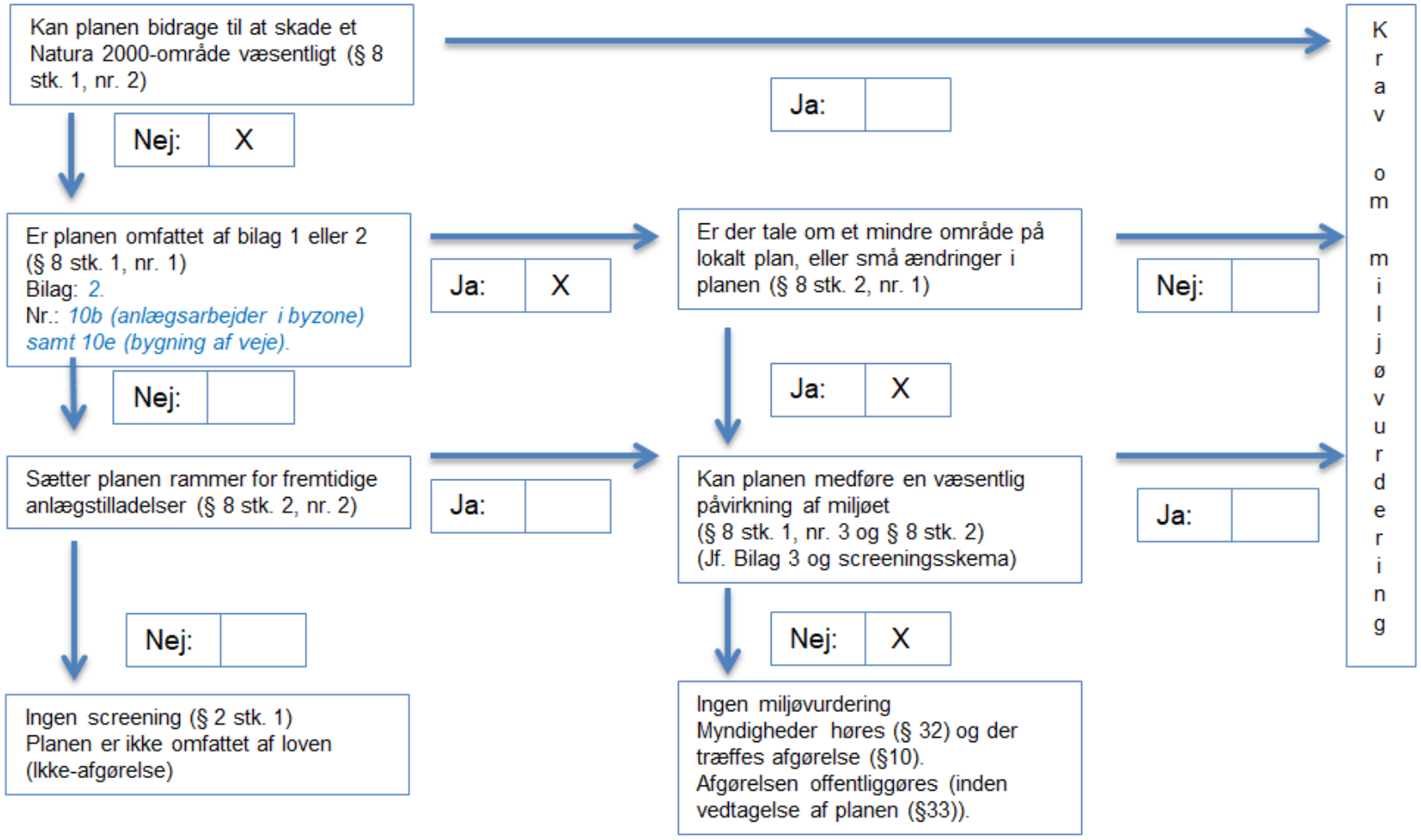
Gældende kommuneplan:

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024 for Syddjurs Kommune og er indeholdt i rammeområde 1.1.R13, der udlægger arealet til rekreativt område som øvrige ferie- og fritidsformål.

0-Alternativ:

Hvis planerne ikke gennemføres, vil den eksisterende bebyggelse fortsat ligge ubenyttet hen.

Plan:


Kan planen bidrage til at skade et Natura 2000-område væsentligt (§ 8 stk. 1, nr. 2)
Ja:
Nej: X
Er planen omfattet af bilag 1 eller 2 (§ 8 stk. 1, nr. 1)
Bilag: 2.
Nr.: 10b (anlægsarbejder i byzone) samt 10e (bygning af veje).
Ja: X
Er der tale om et mindre område på lokalt plan, eller små ændringer i planen (§ 8 stk. 2, nr. 1)
Nej:
Nej:
Ja: X
Sætter planen rammer for fremtidige anlægstilladelser (§ 8 stk. 2, nr. 2)
Ja:
Kan planen medføre en væsentlig påvirkning af miljøet (§ 8 stk. 1, nr. 3 og § 8 stk. 2) (Jf. Bilag 3 og screeningsskema)
Ja:
Nej:
Nej: X
Ingen screening (§ 2 stk. 1)
Planen er ikke omfattet af loven (Ikke-afgørelse)
Ingen miljøvurdering
Myndigheder høres (§ 32) og der træffes afgørelse (§10).
Afgørelsen offentliggøres (inden vedtagelse af planen (§33)).
Krav om miljøvurdering

Screeningsskema

Følgende screeningsskema indeholder de anmeldte oplysninger om lokalplanforslaget og kommuneplantillægget samt Syddjurs Kommunes (myndighedens) eventuelle bemærkninger til disse oplysninger.

Skemaet viser kommunens vurdering af, om planerne eller programmerne kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis en indvirkning inden for et miljøparameter/emne vurderes at være væsentlig, så skal der miljøvurderes med miljørapport for så vidt angår pågældende miljøparameter/emne.

Miljøparameter	**Væsentlig negativ indvirkning**	**Ikke væsentlig indvirkning**	**Væsentlig positiv indvirkning**	**Ikke relevant**	**Anmeldte oplysninger**	**Myndighedens vurdering**
Befolkning og sundhed						
Støjpåvirkning		X			Området vurderes ikke at være påvirket af trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Lokalplanen udlægger et mindre område til anvendelse som ferieboliger, som ikke har støjmæssige konsekvenser.	
Sundhedstilstand		X			Ikke væsentlig indvirkning.	

Svage grupper (f.eks. handicappede)		X			Ny bebyggelse skal udformes efter bygningsreglementets krav om tilgængelighed.	
Friluftsliv/rekreative interesser			X		Planområdet kobler sig på eksisterende stiforbindelser i området og sikrer adgang til et offentligt grønt areal med blandt andet legeplads. De fælles opholdsarealer skal muliggøre et godt socialt fællesskab i bebyggelsen.	
Begrænsninger og gener overfor befolkningen		X			Planen vurderes ikke at give anledning til begrænsninger eller gener for befolkningen. I anlægsperioden kan der for komme støj, vibrationer og støvgener i omgivelserne, dog af midlertidig varighed og med effekter, der ikke er anderledes end i tilsvarende projekter.	
Biologisk mangfoldighed						
Dyreliv		X			Ikke væsentlig indvirkning. Der er ikke registreret særligt dyreliv i lokalplanområdet.	
Planteliv		X			Ikke væsentlig indvirkning.	Der er ved en kommunal besigtigelse i 2023 registret fund af den rødlistede

						plante gul evighedsblomst (NT nær truet) i ved to lysåbne arealer på den nordlige side af bygningsmassen. Det anbefales at eksisterende bevoksning bevares om muligt. For positiv indvirkning på planteliv bør der fokuseres på hjemmehørende plantearter og arter i nærområdet.
Beskyttede dyre- og plantearter			X		De eksisterende træer i området skal undersøges for flagermus, før de eventuelt fældes. .	Der er konstateret en dværgflagermus i området og en syd-/skimmel eller brunflagermus. Sidstnævnte kom tilflyvende, og der var ingen indikation på, at dværgflagermus boede på stedet. Markfirben er udbredt i hele kommunen. Der er registreret markfirben ca. 150m nordvest for området. Det er vurderet at planområdet ikke udgør et egnet yngle- og rasteområde for markfirben, og en påvirkning af artens yngle- og rasteområder kan derfor udelukkes. Det kan ikke udelukkes at enkeltindivider besøger området fra tid til anden. Under anlægsarbejdet skal det derfor sikres at der ikke sker forsætligt individdrab af arten. Sikres dette vurderes det at, områdets økologiske funktionalitet for spidssnudet frø samlet set ikke at blive påvirket ved det ansøgte.

						Spidssnudet frø er i 2002 registret i et vandhul ca. 770 m nordøst for planområdet, der dog synes tilgroet. Spidssnudet frø er vidt udbredt og yngler ofte i vandhuller med omgivende mose og enge. Afstanden fra ynglevandhullet til de voksnes opholdssteder kan være op til 1 km eller mere; men oftest er det få hundrede meter eller endnu kortere. Planområdet indeholder ikke et egnet yngleområde- eller rasteområde for arten, en påvirkning af artens yngle- og rasteområder kan derfor udelukkes. Det kan ikke udelukkes at enkeltindivider besøger området fra tid til anden. Under anlægsarbejdet skal det derfor sikres at der ikke sker forsætligt individdrab af arten. Sikres dette vurderes det at, områdets økologiske funktionalitet for spidssnudet frø samlet set ikke at blive påvirket ved det ansøgte. Der foreligger en registrering af stor vandsalamander ca. 430 m nord for planområdet. Stor vandsalamander lever i rene og solbeskinnede vandhuller uden fisk. Dens levesteder og rasteområder på land ligger oftest nær

						vandhullet, hvor der er gode skjulesteder f.eks. skovområder, under stammer med råddent træ, sten, døde blade og i musehuller. Arten kan i sjældne tilfælde vandre op til 1 km mellem yngle- og rasteområder. Stor vandsalamander er primært følsom overfor påvirkninger af ynglevandhuller, bl.a. i form af eutrofiering og tilgroning af levesteder, natlig støj og belysning i yngleperioden. Planområdet rummer ikke egnede yngleområder for stor vandsalamander, og på grund af planområdets karakter vurderes arealet ikke at være et oplagt raste- eller fourageringsområde for arten. Det kan ikke udelukkes at enkeltindivider besøger området fra tid til anden. Under anlægsarbejdet skal det derfor sikres at der ikke sker forsætligt individdrab af arten. Sikres dette vurderes det at, områdets økologiske funktionalitet for stor vandsalamander samlet set ikke at blive påvirket ved det ansøgte
International natur/fuglebeskyttelsesområder, EF habitatområder, Natura 2000 områder				X	Nærmeste habitatområde er Natura 2000-område nr. 231, ”Kobberhage kystarealer”, som ligger i en afstand på knap 2,5 km øst for lokalplanområdet. Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med	

					andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.	
Spredningskorridorer, barrierer				X	Lokalplan omfatter ikke udlagte spredningskorridorer og potentielle naturområder	
Naturbeskyttelse (NBL § 3-arealer)				X	Der findes ingen § 3 beskyttede arealer indenfor lokalplanområdet.	De lysåbne områder er besigtiget ved kommunal besigtigelse i 2023 og det blev vurderet at områderne ikke er omfattet af beskyttelsen i naturbeskyttelseslovens §3.
NBL § 3 vandløb				X	Der er ingen § 3 beskyttede vandløb indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.	
Strandbeskyttelseslinje (NBL § 15)				X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.	
Å- og søbeskyttelseslinje (NBL § 16)				X	Der findes ingen å- og søbeskyttelselinjer inden for lokalplanområdet.	
Skovbyggelinje (NBL § 17)		X			Hele det foreslåede lokalplanområdes areal er omfattet af skovbyggelinje, som skal ophæves eller dispenseres fra for at muliggøre omdannelse af bebyggelsen og eventuelle nye bygninger og anlæg i området.	

Skov og skovrejsning				X	Der findes ikke skov eller skovrejsnings-område inden for lokalplanområdet.	
Fredskov				X	Der findes ingen fredskov inden for lo-kalplanområdet.	
Fredning				X	Der findes ingen fredninger inden for lo-kalplanområdet.	
Beskyttelseshensyn i anlægsfasen		X			Ved besøg af individer af bilag IV-arter.	Det skal sikres at der i anlægsfasen ikke sker forsætligt drab af bilag IV-arterne spidssnudet frø, stor vandsalamander eller markfirben i anlægsfasen ved fore-komst af individer i området.
Landskab og jordbund						
Værdifulde landskaber (kommuneplanens landskabsinteresseområder og landskabskarakterplanen).				X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning til bevaringsværdigt land-skab. I Syddjurs Kommunes Landskabskarak-terplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 130, Ebel-toft. Området beskrives i landskabska-rakterplanen som byområde.	
Geologiske interesser				X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning til specifik geologisk beva-ringsværdi.	

Lysforurening		X			Lokalplanen indeholder bestemmelser om lyskilders afskærmning, retning og højdemæssige placering.	
Jordforurening				X	Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.	
Naturgenopretning		X			Der findes ingen naturgenopretningsprojekter inden for lokalplanområdet.	
Terrænændring/jordhåndtering		X			Lokalplanen giver kun mulighed for at terrænregulere op til +/- 0,50 m. Dette gælder dog ikke terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til håndtering af regnvand, som kan udføres som del af områdets landskabelige bearbejdning, eller et evt. svømmebassin.	
Vand						
Udledning, overfladevand til recipient		X			Ikke væsentlig indvirkning. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ferieboliger ved at genanvende eksisterende byggeri, der renoveres samt at udføre mindre tilbygninger. Der forventes ikke at være en ændret påvirkning på udledningen til recipienter som følge af lokalplanens tilvejebringelse.	

					Området udleder ikke overfladevand til recipient og tag- og overfladevand håndteres lokalt via nedsivning.	
Evt. fysisk påvirkning af vandløb		X			Ikke væsentlig indvirkning. Der forventes ikke påvirkning af vandløb.	
Miljøfremmede stoffer/næringsstoffer		X			Ikke væsentlig indvirkning. Normalt niveau – ikke noget særskilt at bemærke vedr. materialer til byggeri og anlæg.	
Spildevand		X			Ikke væsentlig indvirkning. Den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet er allerede tilsluttet eksisterende kloakledninger. Lokalplanområdet ligger indenfor kloakopland 1.6.2 med status af spildevandskloakeret og er omfattet af gældende spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune. Spildevand håndteres af AquaDjurs A/S og ledes til rensning på Boeslum Renseanlæg. Regn- og overfladevand håndteres lokalt ved nedsivning indenfor lokalplanområdet. Der kan i området etableres bassinløsninger til nedsivning af overfladevandet. Hvis bassinløsningen etableres på overfladen, så skal det tilpasses området under hensyn til landskabelige og re-	

					kreative værdier, og bassin skal udformes som naturlige søer og grøfter. Regn- og overfladevand håndteres lokalt ved nedsivning indenfor lokalplanområdet. Nedsivning kan via nedsivning i faskiner, bassinløsninger, regnbede eller andre vandløsninger. Der skal søges om nedsivningstilladelse, når der anlægges en parkeringsplads til mere end 20 biler jf. § 38 i Spildevandsbekendtgørelsen (BEK nr 532 af 27/05/2024). Der stilles krav om etablering af filtermuld inden nedsivning af vejvand.	
Nærmeste vandværk/vandindvinding		X			Nærmeste almene drikkevandsindvinding er Hestehavegård Kildeplads ved Djurs Vand, hvis kildeplads er placeret ca. 750 meter i sydlig retning.	
Grundvandsinteresser		X			Planområdet er udpeget som område med drikkevandsinteresser samt som nitratfølsomt indvindingsopland til Egedal Vandværk. Området er indvindingsopland udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser. Anvendelsen af området ændres ikke væsentligt, idet de eksisterende bygninger renoveres.	

					Anvendelsen til ferieboligområde udgør ikke en særlig risiko for grundvandet eller risiko for øget nitratbelastning af området.	
Luft						
Luftforening (støv, NOx, CO_2 og SO_2, lugtgener)		X			Ikke væsentlig indvirkning. Anvendelse af området ændres ikke væsentligt; der vil derfor ikke være øget luftforurening fra området. Der ligger ingen virksomheder i nærheden, som vurderes at påvirke lokalplanområdet med luft og lugtgener. Lokalplanområdet ligger op til dyrkede markarealer, som periodevist i forbindelse med gødning kan skabe lugtgener. Det vurderes ikke, at de vil overstige lokalplanområdet over tålegrænsen.	
Emissioner fra trafik til området		X			Ikke væsentlig indvirkning.	
Støj						
Støj (anlæg/drift), støjbegrænsende foranstaltninger		X			Ikke væsentlig indvirkning. Da lokalplanen udelukkende udlægger en eksisterende bebyggelse til anvendelse som ferieboliger har lokalplanen ingen støjmæssige konsekvenser, og området er heller ikke belastet af omkringliggende støjmæssige faktorer.	

Vibrationer		X			Der vil ikke være væsentlige påvirkninger med vibrationer af området.	
Trafik		X			Trafikmængderne til området vurderes ikke at være væsentligt øgede.	
Trafikafvikling/belastning		X			Der har gennem mange år været planer om en omfartsvej uden om Ebeltoft by med tilslutning ved Grenåvej i nord og ved Færgevejen i syd; der er dog ikke konkrete planer om at etablere omfartsvejen. Der er med Kommuneplan 2024 udlagt areal til en tilslutning fra Ebeltoft Byvej til denne omfartsvej. Denne trafikkorridor går på tværs af planområdet og følger adgangsvejen til bebyggelsen og berører ligeledes den sydlige del af matr.nr. 23q, Boeslum By, Dråby. Lokalplanen sikrer, at der inden for denne arealreservation må der ikke opføres ny bebyggelse. Arealet må kun udnyttes som rekreativt arealer uden bebyggelse eller væsentlige anlæg.	
Trafiksikkerhed		X			Det vurderes, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige trafiksikkerhedsforhold.	

Risiko for ulykker		X			Planlægningen medfører ingen væsentlig risiko for ulykker.	
Klima						
Temperatur / vandstand / mikroklima		X			Planlægningen vil ikke påvirke klimaet i væsentlig grad. Lokalplanen giver mulighed for at genbruge de eksisterende bygninger og anvende dem som ferieboliger. På den måde spares klimaet for det ressourceforbrug og den miljøbelastning, det ville medføre at nedrive og bortskaffe materialer for derefter at nyopføre byggeri på grunden.	
Materielle goder						
Landdistrikternes udviklingsvilkår				X	Ikke væsentlig indvirkning.	
Kulturarv						
Fortidsminder og arkæologiske værdier, fortidsmindebeskyttelseszone (NBL § 18 / www.dkconline.dk).		X			Udenfor lokalplanområdets afgrænsning findes to fortidsminder. Det er Grimmerhøiene, som er to rundhøje dateret fra oldtiden. Det nordligste hjørne af lokalplanområdet er berørt af beskyttelseszonen på 100 meter fra disse rundhøje. I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke placeres bebyggelse, hegn, campingvogne o.l. indenfor en afstand på 100 meter fra fortidsminder.	Planområdets nordvestlige hjørne ligger indenfor fortidsmidebeskyttelseszonen der afkastets af den sydlige af Grimmerhøjene. Indenfor beskyttelseszonen må der ikke foretages ændringer af området tilstand. Det er både det landskabelige hensyn og hensynet til de arkæologiske lag omkring fortidsmindet som beskyttelsen skal varetage.

						En evt. ændring i tilstanden af dette område vil kræve en forudgående dispensation fra Syddjurs kommune.
Beskyttede diger (NBL § 29)		X			Der er et bevaringsværdigt jord- og stendige, som følger afgrænsningen af lokalplanen. Diget er gennembrudt, hvor det krydser adgangsvejen fra Ebeltoft Byvej. Ifølge museumslovens § 29 a må der ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger.	Der er et dige omfattet af museumslovens §29a langs den vestlige side af lokalplanområdet. Der er tale om et jorddige i form af et ejerlaugsdige i skel mellem ejerlaug Boelsum By, Dråby og Ebeltoft Markjorder. Ejerlaugsdiget er af høj kulturhistorisk værdi. Diget har også historiske været brudt af en vej, hvor tilkørslen til Mariendalsvej. Diget er ca. 0,5 m højt og ca. 2 m bredt og udgør stedvist et terrænspring. Diget fortsætter med at være omfattet af museumslovens §29a, så længe det ligger i skel til landzone. Digets tilstand må ikke ændres og der er tale om en restriktiv bestemmelse. Evt. ændringer af diget kan ikke ske uden forudgående dispensation
Arkitektonisk værdi		X			Det vurderes, at den eksisterende bebyggelse ikke har en særlig bevaringsværdig arkitektonisk værdi. Planlægningen skal give mulighed for at etablere cirka 25 ferieboliger med fælleshus. Det er intentionen, at de eksisterende bygninger genanvendes og	

					renoveres med nye facader og tage samt mindre tilbygninger. Evt. ny bebyggelse skal etableres på samme placering som det eksisterende. Det er hensigten at lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.	
Fredede / bevaringsværdige Bygninger (Kommuneatlas).				X	Der findes ingen fredet eller bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet.	
Kirker, kirkebyggelinje m.m. (NBL § 19 samt Provst Exner Fredninger og kommuneplanens kirkeindsigtsområder).				X	Der findes ingen kirker, kirkebyggelinje mv. inden for lokalplanområdet.	
Ressourcer og affald						
Arealforbrug		X			Ikke væsentlig indvirkning. Lokalplanområdet udgør et allerede udbygget område. Området har et samlet areal på cirka 14,5 ha.	
Energiforbrug (anlæg / drift)		X			Ikke væsentlig indvirkning.	
Produkter, materialer, råstoffer, genanvendelse		X			Ikke væsentlig indvirkning.	

Der er både vurderet på indvirkninger i anlægsfasen, og når planen er realiseret. Især de indvirkninger som planforslaget har på nærområdet, men også de indvirkninger nærområdet har på realiseringen af planforslaget.

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 10, jf. lovens bilag 3:

1) Planernes og programmernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:

- i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
- i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer eller programmer, herunder også planer og programmer, som indgår i et hierarki,
- planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
- miljøproblemer af relevans for planen eller programmet
- planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).

2) Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

- indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
- indvirkningens kumulative karakter
- indvirkningens grænseoverskridende karakter
- faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)
- indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
- værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt som følge af:
- særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
- overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier
- intensiv arealudnyttelse
- indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Myndighedens konklusion			
Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at dent anmeldte plan vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således, at der er krav om udarbejdelse af en Miljøvurdering?		x	Syddjurs Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) screenet ovennævnte lokalplan og tillæg til kommuneplan i forhold til de kriterier, der fremgår af lovens bilag 3, samt i forhold til lovens brede miljøbegreb. Syddjurs Kommune har på baggrund af ovenstående miljøscreening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2, pkt. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunens afgørelser om, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke skal miljøvurderes, kan påklages. Klagevejledning findes i følgebrevet.