Syddjurs KOMMUNE



FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 474

Sommerhusområde ved Dråby Strand

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.

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET
Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

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

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 topografiske kort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

INDHOLD

REDEGØRELSE 5
Lokalplanens beliggenhed 5
Lokalplanens baggrund 6
Lokalplanens formål 6
Lokalplanens område 6
Lokalplanens indhold 9
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 13
Servitutter 22
Ekspropriation 22
Tilladelser efter anden lovgivning 24
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 24
LOKALPLANBESTEMMELSER 27
§ 1 Formål 27
§ 2 Område og zonestatus 27
§ 3 Områdets anvendelse 27
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden 29
§ 8 Bevaring 31
§10 Terræn 32
§ 11 Bonusvirkning 32
§ 12 Tekniske anlæg 33
§ 13 Miljøforhold 34
§ 14 Grundejerforening 34
§ 15 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse 34
§16 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt 35
§ 17 Servitutter 35
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger 35
Vedtagelsespåtegninger 37

KORTBILAG 1 38
KORTBILAG 2 39
KORTBILAG 3 40
KORTBILAG 4 41
KORTBILAG 5 42
KORTBILAG 6 43
BILAG A, SYNLIGHEDSANALYSE 44
BILAG B, VEJPROFILER 45
BILAG C, MILJØSCREENING 47

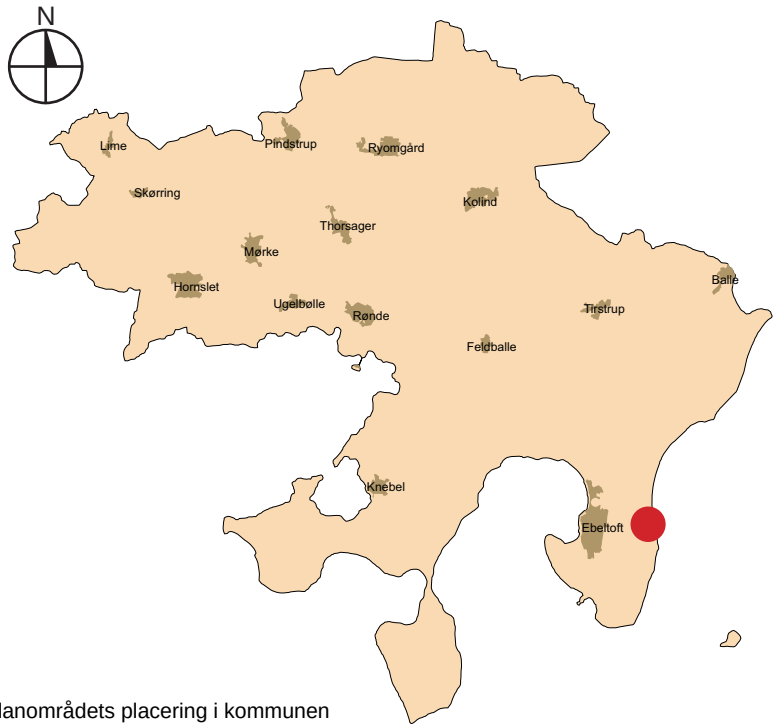


Luftfoto med lokalplanafgrænsning.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger ca. 2 km øst for Dråby og 3 km syd for Holme som en forlængelse af de eksisterende sommerhusområder ved Dråby Strand og Boeslum Strand. Der er ca. 4,5 km til Ebeltoft. Lokalplanområdet er ca. 16 ha.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtkort over området i målforhold 1:40.000

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet blev udlagt som muligt sommerhusområde i Landsplandirektivet for sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. Planstrategi 2015 for Syddjurs Kommune blev brugt som baggrund for ansøgning om at få området udlagt til sommerhuse i landsplandirektivet. Efterfølgende blev området med Syddjurs Kommuneplan 2020-2032 udlagt til sommerhusområde. Kommuneplanen viderefører specifikke bestemmelser fra landsplandirektivet i kommuneplanrammen. Lokalplanen skal realisere kommuneplanens mulighed for at etablere sommerhuse i området og dermed de politiske visioner fra planstrategi 2015.

Lokalplanlægningen sker på initiativ fra en privat bygherre, som ønsker at udvikle området efter mulighederne i kommuneplanen.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af sommerhuse i forskellige størrelser med det fællestræk at de alle er opført indenfor byggefelter spredt ud i et stort grønt fællesområde. Lokalplanen skal sikre, at området har et tydeligt grønt præg og at det særegne terræn respekteres.

Lokalplanens formål er desuden at sikre plads til håndtering af overfladevand/regnvand og spildevand samt gode forhold for færdsel og sammenhæng med de omkringliggende områder ved udlæg af veje og stier.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 6ds, 10ø, 11r og 4as alle af Dråby By, Dråby. Mod syd grænser lokalplanområdet op til det eksisterende sommerhusområde Dråby Bakker. Mod vest afgrænses området af Karlsbjergvej og mod nord af Dråby Strandvej. På Dråby Strandvej ligger tre landbrugsejendomme, hvoraf den ene ligger syd for Dråby Strandvej. Mod øst grænser lokalplanområdet op til åbent land, der går over i kystlandskab og strand ved Kattegat. I den østlige del af lokalplanområdet er der ca. 300 meter til kysten og i den vestlige del ca. 1 km.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i landzone.



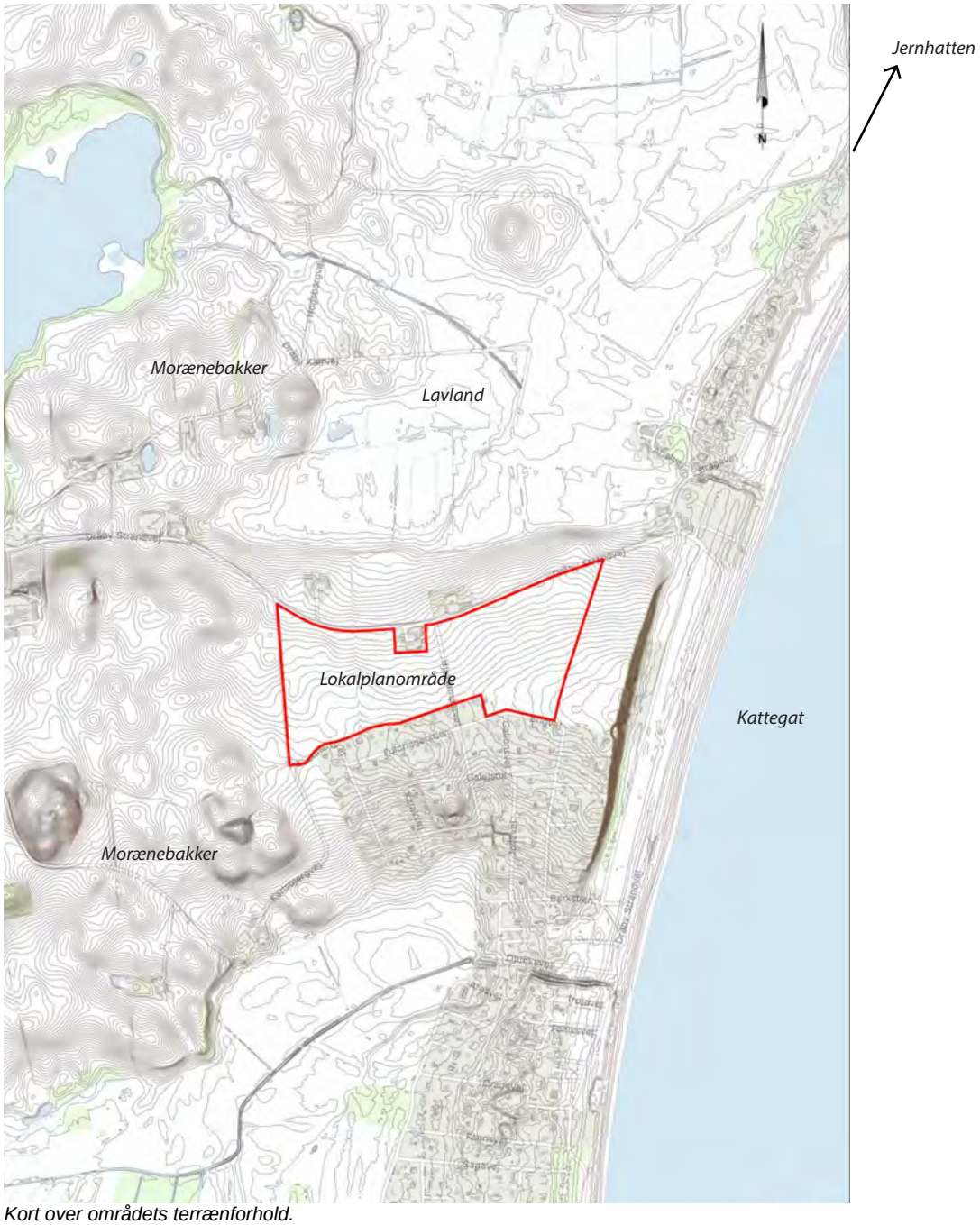
Lokalplanområdet set langs Hjuldampervej mod nord.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendes til landbrugsformål. I sydvestlige hjørne af matr. nr 4 as Dråby By, Dråby ligger en bygning, som hører til Boeslum Bakker vandværk, Bygningen anvendes til fordelerstation.

TRAFIKALE FORHOLD

Dråby Strandvej løber i øst-vestgående retning nord for lokalplanområdet. Fra Dråby Strandvej og tværs gennem lokalplanområdet i nordsydgående retning løber Hjuldampervej. Hjuldampervej deler lokalplanområdet op i to næsten lige store områder og betjener desuden det eksisterende sommerhusområde syd for lokalplanområdet. Langs lokalplanområdets vestlige grænse løber Karlsbjergvej.



Kort over områdets terrænforhold.



Lokalplanområdet set mod vest ved grænsen til det eksisterende sommerhusområde.



Lokalplanområdet set langs Dråby Strandvej mod øst.



Lokalplanområdet set fra syd mod Kattegat.

LANDSKAB

Områdets højeste punkter ligger i den sydlige del. Terrænet skråner fra syd mod nord og over 200 meter falder terrænet omkring 6 meter i den vestlige del af lokalplanområdet og omkring 8 meter i den østlige del. Se terrænkort nedenfor. Området fremstår let kuperet uden naturlige søer, hegn, åer, skov mv. Der er udsigt over området fra syd mod nord. Fra en stor del af området kan man se til Jernhatten, som er en bakketop formet af istidsaflejringer beliggende ca. 4,6 km nordøst for lokalplanområdet. Mod vest tårner morænebakker sig op fra den omkringliggende markjord og definerer udsigten.

Mod øst ser man mod Kattegat. I en stor del af området betyder det naturlige terræn, at man ikke kan se havet, men nogle steder i lokalplanområdet er der havudsigt. Ankomsten til kysten ad Dråby Strandvej har i dag en stor herlighedsværdi, både landskabeligt og oplevelsesmæssigt.

NATUR

Lokalplanområdet anvendes til landbrugsjord, der er ikke søer, vandløb eller andre naturelementer indenfor området.

ØVRIGE FORHOLD

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet ligger ca. 4,5 km nordøst for Ebeltoft. I Ebeltoft er der forskellige kulturelle tilbud til sommerhusgæster som f.eks. Fregatten Jylland, Glasmuseet Ebeltoft og Maltfabrikken. Derudover er der mange dagligvarebutikker, specialbutikker, restauranter, sportsbaner, svømmehal, caféer og et fint gågademiljø.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger som en naturlig forlængelse af de eksisterende sommerhusområder langs med kysten syd for lokalplanområdet. Nord for Dråby Strandvej ligger en campingplads og flere sommerhuse langs med kysten. Hele lokalområdet er præget af sommerhusbebyggelser, syd-vest for området ligger Ebeltoft by.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Den overordnede idé er, at sommerhusene indenfor lokalplanområdet skal ligge som spredte bygninger i et stort grønt fællesareal. Tanken er, at man skal opleve sommerhusene som beliggende i et naturområde uden skel.

En ny adgangsvej løber fra Karlsbjergvej til Dråby Strandvej og danner rygrad i området. Sammen med Hjuldampervej og et netværk af stikveje, tilkørsler og stier gennem området, skabes forbindelser gennem området til og fra omkringliggende områder og mod kysten.

Alle sommerhuse skal etableres indenfor de byggefelter der udlægges med lokalplanen, det sikrer at man ved, hvor naboens sommerhus kommer til at være. De store fællesarealer mellem sommerhusene skal være med til at skabe et sommerhusområde, hvor der er fællesskab og fælles forståelse for at alle udearealer i virkeligheden er allemandseje og noget som alle sommerhusejere og brugere kan nyde godt af.

Der arbejdes med tre forskellige zoner i området, en offentlig zone omkring veje og tilstødende sommerhusgrunde. En fælles zone som er de grønne arealer mellem



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

sommerhusene, hvor man kan færdes frit og der ikke er opsat hegn. og en privat zone, som svarer til de udlagte byggefelter. I den private zone vil man kunne bygge sommerhuse, annekser terrasser og opsætte hegn for at opnå en privat atmosfære.

For at skabe identitet og sammenhæng i området stiller lokalplanen krav til, hvordan tage og facader skal udformes samt hvilke farver der må anvendes. Intentionen er, at farver og materialer skal fremstå harmoniske og afdæmpede og være med til at understøtte områdets samlede udtryk som rekreativt sommerhusområde.

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde. Lokalplanen giver samlet set mulighed for at etablere op til 108 sommerhuse. Lokalplanen udlægger grønne fællesareal, grønne kiler og veje. Indenfor de grønne kiler kan også etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg).

Lokalplanen udlægger 108 byggefelter, der kan anvendes til etablering af sommerhuse.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Al sommerhusbebyggelse skal placeres indenfor de udlagte byggefelter, det sikrer at sommerhusene placeres spredt i terrænet og med en indbyrdes afstand på mindst 10 m.

Den enkelte sommerhusbebyggelse må maksimalt have et etageareal på 230 m² inklusiv eventuel kælder. Med sommerhusbebyggelse menes ét sommerhus med et boligareal på op til 180 m² samt sekundær bygning på op til 50 m² som f.eks. anneks, garage, carport, udhus eller anden sekundær funktion. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 15 ved grunde på 1.200 m², hvilket er den maksimale bebyggelsesprocent udlagt i kommuneplanrammen. Da lokalplanen angiver, hvor mange m² der må opføres indenfor det enkelte byggefelt fastsættes ikke en bebyggelsesprocent.

Da byggefelterne kan udstykkes som selvstændige ejendomme, tillader lokalplanen byggeri i skel.

Der er mulighed for at etablere op til 45 m² terrasse i tilknytning til sommerhusbebyggelsen. Hvis terrassen anlægges som træterrasse, kan terrasser gives et areal på op til 100 m².

For i så høj grad som muligt at bevare karakteren af det oprindelige landskab gives der kun begrænset mulighed for at terrænregulere, og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at al bebyggelse i videst mulige omfang skal tilpasses terrænet.

Terrænregulering kan som hovedregel ske med +/- 0,5 m, intentionen er, at overskudsjord skal anvendes til at forme et blødt og bakket landskab, der integrerer bebyggelsen i terrænet og styrker områdets landskabelige karakter. Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at al bebyggelse i videst muligt omfang skal tilpasses terrænet. Da bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelter og kan placeres i byggefeltets skel giver lokalplanen mulighed for, at der kan terrænreguleres i en 2,5 m zone omkring byggefelterne.

Det er intentionen, at området skal opleves som en samlet helhed med en bebyggelse, der udgøres af ensartede træhuse. Derfor sikres det med lokalplanen, at bebyggelsen kun kan behandles med transparent træbehandling evt. pigmenteret indenfor en begrænset farvepalette, som har til formål at sikre en harmonisk og sammenhængende helhedsvirkning i området. De angivne jord- og naturtoner understøtter træ som facade materiale ved at fremhæve træets struktur og naturlige karakter. Samtidig bidrager den begrænsede farvepalette til, at bebyggelsen

fremstår rolig og indpasset i landskabet og de omgivende bebyggelser, samt i bebyggelsens øvrige materialevalg.

VEJE, STIER OG PARKERING

Veje og parkering

Lokalplanområdet bliver vejbetjent fra Karlsbjergvej og Hjuldampervej ad en ny stamvej, som løber gennem området fra Karlsbjergvej til Dråby Strandvej. Stamvejen danner rygrad i området og der etableres to mindre stikveje til betjening af sommerhusene syd for den centrale stamvej. Den eksisterende vej, Hjuldampervej løber gennem området og betjener såvel lokalplanområdet som sommerhusområdet syd for. Alle veje skal anlægges som grusveje.

Ud fra stamvejen og stikvejene fører tilkørsler ind til sommerhusklynger på op til seks sommerhuse. For at bevare mest muligt af det naturlige terræn skal tilkørslerne anlægges med stenmel eller grus.

Der skal til hvert sommerhus etableres mindst 2 parkeringspladser, disse kan etableres med græsarmering eller grus, for at sikre det grønne præg i området må maksimalt 2 parkeringspladser anlægges med grus.

Vejmyndigheden ved kommunen, vil stille krav om, at veje etableres som private fællesveje og fællesarealer.

Den tinglyste vejadgang på 3 meter til Boeslum Bakker vandværks bygning på matr.nr. 4as skal opretholdes.

S**tier**

Der udlægges stier gennem sommerhusområdet, som skal forbinde stranden og kysten med sommerhusområdet og de omkringliggende sommerhusområder. Der sikres med lokalplanen en fastbelagt sti gennem området og der gives desuden mulighed for etablering af trampestier. Stamvej og stikveje udlægges som grusveje og med græsrabat i begge sider, hvilket også giver mulighed for færdsel til fods gennem området.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Fællesarealer skal fremstå som naturlige områder uden hegn og hække der definerer ejendomsskel. Der må etableres spredt beplantning i området, hertil skal der anvendes hjemmehørende arter som f.eks. alm. hvidtjørn, alm. hyld, alm. syren, bævreasp, dunet gedeblad, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, seljerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr. De store grønne fællesområder skal plejes for at sikre, at de ikke springer i skov, plejen varetages i fællesskab af grundejerforeningen. Fællesarealer og grønne kiler er med til at understøtte oplevelsen af landskabet og udsigten til kysten.

Der skal langs med adgangsvejen og stikveje etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg) i form af grøfter/trug/render. Langs med Dråby Strandvej skal der etableres en række lavninger til opsamling af regnvand ved større regnhændelser. LAR-anlæg er overordnet set tekniske anlæg, men de skal etableres så de fremstår som en integreret del af den landskabelige bearbejdning i området. Lavningerne langs med Dråby Strandvej forventes kun at blive oversvømmet ved ekstreme regnhændelser (100-årshændelse) og der kan derfor etableres en trampesti gennem arealet.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til sommerhusområde.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Vandhåndtering

Lokalplanen udlægger arealer til anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg). Langs med Dråby Strandvej udlægges en 15 meter bred zone, som dels skal skabe afstand mellem sommerhusene og vejen og dels kan anvendes til etablering af skybrudslavninger, der kan håndtere ekstremregn.

De interne veje i området udlægges med en bredde der sikrer mulighed for etablering af regnbede, trug og render/grøfter til håndtering af regnvand. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er områdets egnethed til nedsivning undersøgt. Området er generelt egnet til nedsivning. Da der er meget store grønne arealer forventes lavningerne langs med Dråby Strandvej, kun at blive oversvømmet ved ekstreme regnhændelser (100 års hændelse)

Nedsivning på overfladen og i grøfter/trug/render langs områdets veje forventes at kunne håndtere de fleste regnhændelser.

Dagrenovation

Dagrenovation fra områdets sommerhuse skal håndteres ved den enkelte sommerhusklynge og have plads til sortering i de lovgivne fraktioner for hver sommerhus. Lokalplanen sikrer, at der kan etableres områder til affaldshåndtering langs med tilkørslerne til sommerhusklyngerne. For at affaldsbeholderne ikke dominerer visuelt i landskabet, skal områderne til affaldsbeholdere afskærmes enten af lave jordvolde med beplantning eller af faste eller levende hegn - se princip kortbilag 6). Lokalplanen stiller krav til dimensionering og beplantning af voldene.

GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af sommerhusbebyggelsen inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen er forpligtet til at tage skøde på fællesarealer.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af grøfter, regnvandsbassin, nedsivningsbassin og andre LAR-løsninger, private fællesveje, interne stier og fælles friarealer til ophold, herunder beplantning og vintervedligeholdelse.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af bebyggelsen er opført, eller når Syddjurs Kommune stiller krav herom.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

Lokalplanområdet blev udlagt til sommerhusområde i 2019 med bekendtgørelse om landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 49 (BEK nr. 952 af 16/09/2019). Arealer udlagt i landsplandirektivet skal være overført fra landzone til sommerhusområde med en vedtaget og offentliggjort lokalplan senest 8 år efter bekendtgørelsens vedtagelse i 2019.

Landsplandirektivet fastlægger, at der maksimalt må udstykkes 139 sommerhuse inden for området. At der skal udlægges et areal på mindst 4 % af sommerhusområdet som et eller flere offentligt tilgængelige grønne arealer med rekreative og naturmæssige værdier og at der med lokalplanen skal udlægges en offentligt tilgængelig grøn sti gennem sommerhusområdet.

Lokalplanen er udarbejdet indenfor ovenstående krav og er derfor i overensstemmelse med landsplandirektivet.

CIRKULÆRER OG BEKENDTGØRELSER

Lokalplanen er i overensstemmelse med statslig og regional planlægning.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 1.51.S2, der udlægger arealet sommerhusområde.

HOVEDSTRUKTUR

Ét af hovedprincipperne udlagt i Syddjurs Kommuneplan 2020 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."

"Der ligger desuden et udviklingsmæssigt potentiale i at understøtte sæson- kapacitets- og kvalitetsudvikling indenfor turismen."

Det fremtidige sommerhusområde er af en størrelse som vurderes at bidrage positivt til understøttelse og udvikling af turismen og dermed fremme ovennævnte hovedprincip.

RETNINGSLINJER

Syddjurs Kommune er i forvejen et attraktivt ferieområde og I kommuneplan 2024 er det et mål at *"udvikle overnatningskapaciteten i kommunen"*.

Det fremtidige sommerhusområde ved Dråby Strand er af en størrelse, som vurderes at bidrage positivt til at opfylde denne målsætning.

Ifølge retningslinjerne skal udlæg af nye sommerhusområder i videst muligt omfang *"være i overensstemmelse med kommunens landskabs- og naturkvaliteter samt lokale egenart, vel vidende at nogle af sommerhusområderne dækker meget store arealer."*

Dette uddybes yderligere i bestemmelserne for sommerhusområder inden for kystnærhedszonen:

Nr. 3: sommerhusområder inden for kystnærhedszonen udlægges i tilknytning til etablerede sommerhusområder og i sammenhæng med tilstrækkelig infrastruktur.

Nr. 4: Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen etableres så landskabelige hensyn og hensyn til tilgrænsende beboelser og sommerhusområder, er med til at skabe en sammenhængende helhed.

Nr. 5: Større sommerhuse indplaceres, så områdets landskabelige karakter fastholdes og med særskilt vejadgang til betjening.

Nr. 6: Indretningen af områderne må ikke være til hinder for offentlighedens adgang til de lokale strande.

Det nye sommerhusområde, der udlægges med denne lokalplan, er disponeret og indrettet under hensyntagen til ovenstående retningslinjer samt de landskabelige værdier i områder. De landskabelige værdier gennemgås nedenfor.

Større sammenhængende landskab og udsigtslandskab

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegning til større sammenhængende landskab og udsigtslandskab. I følge kommuneplanens retningslinjer skal der indenfor landskabsudpegningen lægges særligt stor vægt på hensynet til landskabets fortælling og særlige karakteristika. Når der bygges nyt indenfor udpegningen, skal byggeri som udgangspunkt understøtte de større sammenhænge i landskabet. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber. Blandt andet sikres der store grønne fælles arealer og stiforbindelser gennem området. Områdets disponering uden synlige ejendomsskel som f.eks. hække mellem grundede medvirker også til at det naturlige landskab fortsat vil kan erkendes.

Indenfor udpegning til udsigtslandskab fastlægger kommuneplanen, at højder, udsigtskiler, belægninger og tagflader bør understøtte hensynet til udsigten. Derfor udlægges der med lokalplanen grønne kiler, der sikrer udsigten fra Dråby Strandvej mod havet. Lokalplanen stiller også krav til, hvilke materialer og farver der kan anvendes i området, så farver der fremtræder visuelt dominerende undgås.

Geologisk bevaringsværdi

Lokalplanområdet ligger indenfor et geologisk bevaringsværdigt område, det udpegede interesseområde slutter ved lokalplanområdets sydlige grænse og strækker sig mod nordøst langs med kysten og nord for Holme mod vest ind i landet. Indenfor det geologiske interesseområde ligger også Jernhatten, som har stor historisk betydning, Jernhatten ligger 4-4,5 km nord for lokalplanområdet. Kommuneplanens retningslinjer for de geologiske interesseområder fastlægger, at hensynet til geologien skal tillægges særlig stor vægt og at byggeri og anlægsarbejder, beplantninger mv. som slører landskabets dannelsesformer, så vidt muligt skal undgås i de geologiske interesseområder. Desuden skal landskabsformer og blottede profiler, som særligt tydeligt afspejler landskabets opbygning og de geologiske processer søges bevaret og beskyttet.

Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med retningslinjerne da lokalplanen sikrer at landskabet og de geologiske forhold i området fortsat vil kunne erkendes og opleves. Lokalplanen sikrer bl.a. dette ved at udlægge byggefelter, hvor sommerhusene skal placeres indenfor. Derudover udlægges området ikke som et traditionelt sommerhusområde med hække omkring de enkelte grunde. Området har store grønne fælles arealer og kun byggefelterne fungerer som private arealer, hvorved sommerhusene kommer til at ligge spredt i landskabet med de grønne fællesarealer imellem sig. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres læhegn/hæk i tilknytning til sommerhuset og dets terrasse, men der vil ikke være mulighed for etablering af hække omkring en have eller at indhegne hele byggefeltet.

Klimatilpasning samt fare for oversvømmelse eller erosion

Lokalplanen er udarbejdet indenfor kommuneplanens retningslinjer for overfladevand og klima. Der er f.eks. indarbejdet arealer til håndtering af områdets regnvand og der arbejdes med et minimum af befæstede arealer i området. Grøfter langs områdets veje anvendes som afledning ved større regnskyl, og der er indarbejdet skybrudslavninger i området.

Landskabskarakter

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 12, "Boeslum Kystlandskab". Området beskrives i landskabskarakterplanen som kendetegnet ved at være et transparent landbrugs- og fritidslandskab, der ligger ud til kattegatkysten mod øst. De nære relationer til kysten udgør en væsentlig del af landskabets bærende karakter. Målsætningen for dette område er beskyttelse af landskabets særlige karaktertræk. Målsætningen knytter sig især til at beskytte landskabets rumlige og visuelle kvaliteter, herunder oplevelsen af det varierende terræn og udsigtsmuligheder.

Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser for omfang og placering af sommerhusbebyggelse samt højder og materialevalg, at det særlige landskab og udsigtsmuligheder understøttes og fortsat kan erkendes. Sommerhusområdet udlægges derfor ikke som et traditionelt sommerhusområde med private haver og hække, men som et område, hvor sommerhusene er strøet ud over området. Ved at sikre, at bebyggelse placeres indenfor byggefelterne og at der ikke er private haver med hække omkring vil de enkelte grunde og skel ikke fremstå tydeligt i landskabet og der vil være udsigtsmuligheder mellem husene. Lokalplanområdet ligger som en naturlig forlængelse af de eksisterende sommerhusområdet langs med kysten.

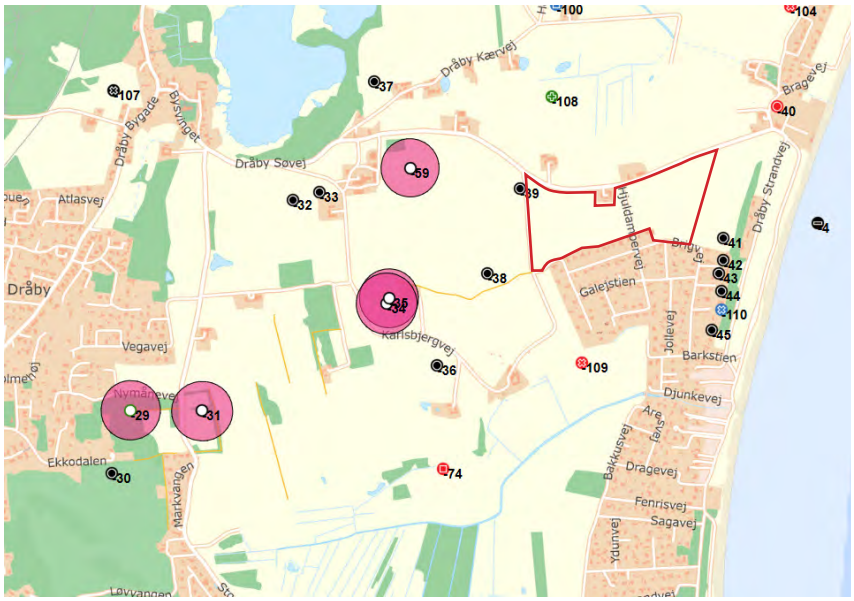
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

LANDSKABSFREDNING

Der er ingen fredninger indenfor lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet er et fredet areal " Boeslum og Dråby Strand", som strækker sig langs kysten fra Dråby Strandvej mod syd til Purbæk. Lokalplanen har ikke indvirkning på det fredede område.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Ved en arkivalsk gennemgang af det nationale register Fund og Fortidsminder kan det konstateres, at der ikke er registeret fortidsminder indenfor arealet. Der er registreret fortidsminder i områderne umiddelbart op til arealet (se kort nedenfor). Flere gravhøje omkranser arealet, hvor der mod vest ligger flere fredede gravhøje (sb. nr. 34, 35, 59). Mod øst ligger en fin række af gravhøje, som indeholder 5 registerede gravhøje (sb. nr. 41-45).



Oversigtkort over fortidsminder i nærområdet.

Nærheden til gravhøje betyder generelt, at der kan være andre fortidsminder i deres nærhed. Samtidigt er området topografisk velegnet til både bebyggelse og begravelse. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden byggemodninger påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

På Museum Østjyllands hjemmeside liggere en folder om, hvilke regler der gælder, når du finder fortidsminder i jorden.

FORTIDSMINDER

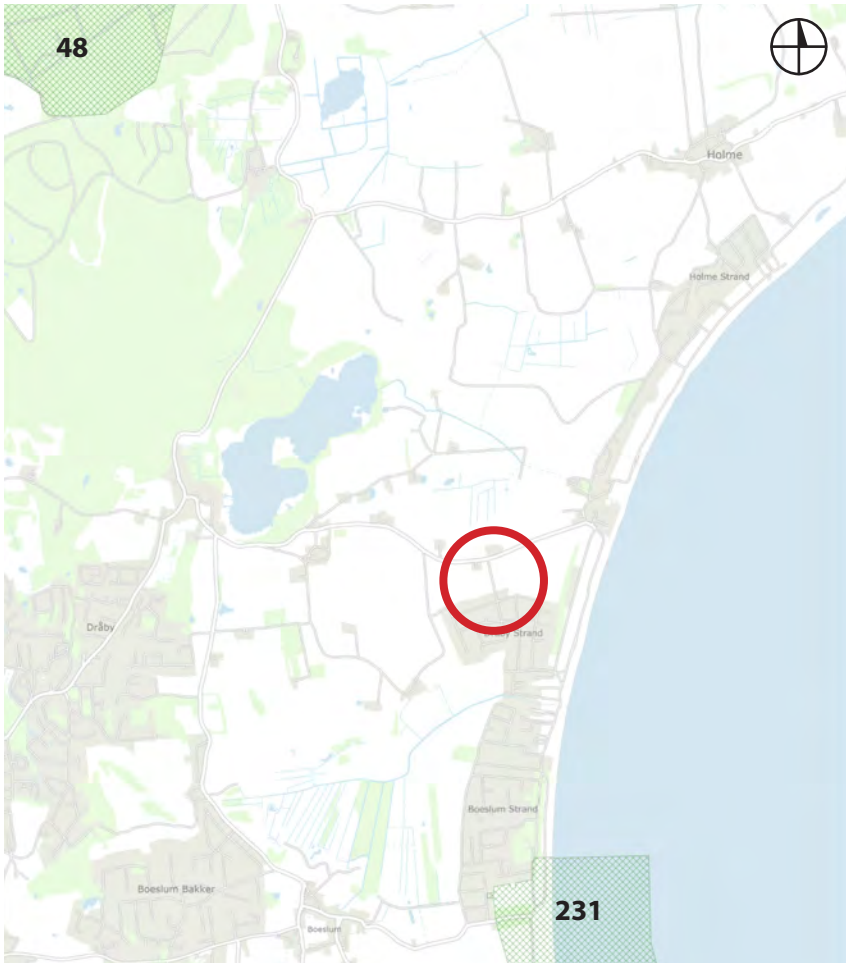
Der er findes ikke fortidsminder i form af gravhøje, sten- og jorddiger eller lignende indenfor lokalplanens område.

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 hoved-



Kort over lokalplanområdets beliggenhed i forhold til nærmeste Natura 2000-områder.

sageligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne og/eller fuglesbeskyttelsesområderne, 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 at beskytte.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 1,8 km syd for lokal-planområdet i luftlinje og område nr. 48 Stubbe Sø, som ligger 3,5 km nordvest for lokalplanområdet i luftlinje.

N231 består af habitatområde 231, der er udpeget for at beskytte de nedenstående naturtyper

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 231		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Rev (1170)
	Strandvold med enårige planter (1210)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Grå/grøn klit* (2130)
	Tør hede (4030)	Tørt kalksandsoverdrev* (6120)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)

Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Lokalplanområdet ligger med så stor afstand til N231, at der ikke vurderes at være hverken en direkte eller indirekte påvirkning af Natura 2000-område 231.

Ingen af de naturtyper, der findes på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område 231 forekommer i planområdet, der derfor ikke har betydning som spredningsområder for de arter, som Natura 2000-områdets naturtyper består af. Der er heller ikke nogen hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Natura 2000-området. Herudover opfyldes afstandskravene i spildevandsbekendtgørelsen (der er mere end 25 m til havet), hvorfor den lokale håndtering af spildevand ikke vurderes at påvirke Natura 2000-områdets marine naturtyper.

Samlet set vurderes projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer at medføre en væsentlig påvirkning af de arter og naturtyper, som N231 er udpeget for at beskytte.

Særligt beskyttede arter

Habitatdirektivet skal sikre, at de særligt beskyttede bilag IV-arter ikke udsættes for ødelæggelse af yngle- og rasteområder, individdrab eller forringelse af den samlede bestands mulighed for at overleve.

Beskyttelsen er bindende for lodsejer/bygherre, og Naturstyrelsen skal påse overholdelse af disse bestemmelser.

I Syddjurs Kommune er der konstateret forekomst af følgende bilag IV-arter:

- Marsvin (marin art)
- Odder
- Løgfrø
- Stor vandsalamander
- Spidssnudet frø
- Strandtudse
- Markfirben
- Arter af flagermus

- Grøn Mosaikguldsmed
- Grøn køllelguldsmed
- Mygblomst

En gennemgang af registreringer af observerede bilag IV-arter på www.arter.dk, og www.naturbasen.dk er foretaget forud for vurderingen. Nedenfor er oplistet de arter ,der er fundet i området omkring det ansøgte, eller som eventuelt vil kunne forekomme i området for det ansøgte. For øvrige bilag IV-arter er det kommunes vurdering at det ansøgte område ikke udgør egnede habitater for arterne, eller der er så langt fra eksisterende bestande, at det vurderes usandsynligt, at arterne vil forekomme.

Marsvin er observeret i havet øst for projektområdet. Da der ikke er en hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Kattegat øst for projektområdet, og da spildevand i området håndteres i overensstemmelse med spildevandsbekendtgørelsen, er det Syddjurs Kommunes vurdering, at planlægningen ikke vil påvirke den marine bilag IV-art marsvin.

Markfirben er observeret 1 km mod nordøst og 1,5 km sydøst for projektområdet. Markfirben yngler og raster især på solbeskinnede skrænter og sandede bakker, typisk grusgrave, vejskrænter, kystskrænter og lignende. Den er desuden afhængig af en mosaikstruktur i vegetationen, så der også er mulighed for at søge skygge under buske, træer eller græstuer. Projektområdet har hidtil været anvendt som landbrugsområde, og vurderes derfor samlet set, at ikke være et egentligt yngle- og rasteområde for markfirben. Dog kan enkelte strejfende markfirben forekomme, når driften ophører. Derfor skal bygherre og sommerhusejere være opmærksom på eventuelle markfirben, der forekommer i lokalområdet.

Flagermus foretrækker at yngle og raste i bygninger og/eller i træer, hvor der er egnede hulheder og sprækker. Grundet fraværet af gamle bygninger, gamle træer og ledelinjer (trærækker som hjælper flagermus til at navigere) i projektområdet, så vurderes flagermus ikke at blive påvirket af projektet.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Der er ingen arealer der registreret som beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven §3 indenfor lokalplanområdet.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet er ikke en del af Nationalpark Mols Bjerge.

RÅSTOFPLAN

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et råstofområde.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planlovens kapitel 2a skal kommunen tage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri og anlæg inden for kystnærhedszonen.

Ved bebyggelse og anlæg skal der redegøres for den visuelle påvirkning af lokalplanen på kystlandskabet, og der skal gives begrundelse for bygningshøjder, som overstiger 8,5 m.

Lokalplanområdet ligger ca. 320 meter fra kysten ved Dråby strand og strækker sig ca. 700 meter ind i landet.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelses maksimalt må have en højde på 5 meter. Der er gennemført en synlighedsanalyse (se bilag A), som viser at sommerhusene primært vil kunne ses fra kysten nord for området.

Sommerhusene i lokalplanområdets sydvestlige del vil tillige kunne ses fra kysten syd for området. På grund af det naturlige terræn vil sommerhusområdet ikke kunne ses fra kysten umiddelbart øst for området.

Sommerhusområdet ligger som en naturlig forlængelse af det eksisterende sommerhusområde ved Dråby og Boeslum Strand. Langs kysten nord for lokalplanområdet findes en campingplads og sommerhusområdet ved Holme Strand. Kysten er på en strækning på ca. 4 km præget af sommerhusbebyggelser. Lokalplanområdet ligger midt for på denne strækning og vil naturligt indgå som en del af de eksisterende sommerhusområder.

Lokalplanen sikrer, at der tages særlige landskabelige hensyn ved etablering af sommerhusområdet. Der udlægges store grønne fællesarealer og der sikres adgang gennem området ved udlæg af stier. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der ikke etableres hegn og hække mellem sommerhusene, således at sommerhusene ligger spredt ud i et stort grønt fællesareal.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMATILPASNING

Det er en del af visionen og målet med Syddjurs Kommunes klimastrategi, at tilpasse byer og land til fremtidens klimaudvikling med stigende temperatur, tørke, stigende havvandstand samt vådere og mere ekstreme vejrfænomener. Der udlægges med lokalplanen store fællesarealer og sikres områder til nedsivning af overfladevand. Lokalplanområdet er disponeret til at kunne håndtere ekstremregn ved at sikre etablering af grøfter/render og lavninger, hvor vand kan samle sig ved store nedbørsmængder. Der ud over er jordbundforholdene undersøgt og der er påvist en god nedsivningsevne i området.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning, der skal derfor etableres individuel varmeforsyning. Sker individuel opvarmning med varmepumper, skal de vejledende grænseværdier for støj overholdes. Se mere under afsnit om støj.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Boeslum Bakker Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet er ikke inkluderet i gældende Spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune. Der er ingen planer om at gennemføre offentlig kloakering ved Dråby Strand. Områdets spildevand skal derfor håndteres i private spildevandsanlæg. Spildevandet planlægges renset gennem minirenseanlæg, hvor 2-6 boliger tilkobles et fælles minirenseanlæg. Det rensede spildevand fra minirenseanlægget ledes til faskine og nedsives lokalt. Lokalplanen sikrer, at der er afsat areal til minirenseanlæggene og faskiner indenfor fællesarealerne. Kortbilag 5 viser princip placering af fælles minirenseanlæg og hvilke sommerhuse som tilknyttes hvilke fælles minirenseanlæg. Kortbilag 6 viser principskitse for placering af et minirenseanlæg i omgivelserne.

Minirenseanlæggene kræver en bundfældningstank. Bundfældningstankene skal opfylde kravene i det kommunens ”Regulativ for tømningsordning for bundfæld-

ningstanke" og være tilmeldt kommunens obligatoriske tømningsordning og tømmes mindst hvert andet år. Ved nyanlæg må der normalt højst være 25 meter fra holdepladsen for slamsugeren til bundfældningstanken.

Etablering, drift og vedligeholdelse af fælles privat minirenseanlæg skal sikres gennem spildevandslav. Etablering af spildevandslav kræver politisk godkendelse i form af et spildevandsplantillæg. Tillæg skal beskrive de gældende forhold, ejerskabsfordeling af anlægget, mm. Som del af tillægget skal der udarbejdes vedtægter, der beskriver fordelingsnøglen til etablering, drift og fremtidige vedligeholdelse af anlægget. Spildevandslavet skal udarbejde udkast til vedtægter. Tillægget og udkast til vedtægter skal politisk godkendes af Syddjurs Kommune. De endelige vedtægter tinglyses på de tilsluttede ejendomme.

Regnvand

Der er sideløbende med lokalplanarbejdet udarbejdet en vandhåndteringsplan. Den viser, at området er egnet til nedsivning. Hverdagsregn op til 10 års hændelser kan håndteres indenfor lokalplanområdet ved etablering af regnbede, faskiner og grøfter/trug. Skybrudslavningerne langs med Dråby Strandvej forventes kun at blive oversvømmet ved ekstreme regnhændelser (100 års hændelse).

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 samt gældende lovgivning på området.

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 programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" afsnit III.

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af yderligere miljøvurdering i form af en miljørapport. 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. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

STØJ

Varmepumper er underlagt miljøbeskyttelsesloven på samme måde som virksomheder, og at det til enhver tid er ejerens ansvar, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj bliver overholdt på alle tidspunkter af døgnet. Placeringen af den udvendige del af en varmepumpe skal derfor etableres, således at naboer ikke generes af støj og vibrationer fra anlægget.

Tidsrum	Vejl. Grænseværdi
Mandag- fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	40 dB(A)
Mandag- fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søndag Kl. 07.00-22.00	35 dB(A)
Alle dage kl. 22.00-07.00	35 dB(A)

Tabel over Miljøstyrelsens nugældende vejledende grænseværdier for støjbelastningen i sommerhusområder.

JORDFORURENING

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

Regionen har ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i landzone og i et område der ikke er omfattet af områdeklassificering (arealer, hvor der kan være lettere forurenet jord, som f.eks. byjord). I henhold til loven, skal arbejdet standes, hvor der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet 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.

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.

Vandområdeplan

Lokalplanen er i overensstemmelse med den statslige vandområdeplan.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger indenfor område med almindelige drikkevandsressourcer og der er terrænnært grundvand. Området ligger også indenfor indvindingsoplandet til Boeslum Bakker Vandværk, så derfor skal området vurderes på linje med "område med særlige drikkevandsinteresse" - OSD.

Der er ikke boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder (NFI). Udlæg af området til sommerhusområde, vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Det kan være positivt for beskyttelsen af grundvandet, at området ikke længere anvendes til intensiv landbrugsdrift.

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.

Private rådighedsservitutter kan ikke ændres med planen, men kan ekspropriereres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

På matr. nr. 4 as, Dråby by, Dråby er der tinglyst servitut af 20.03.1972-2131-66: Dok. om vandværk.

Af servitutten fremgår det, at I/S Holme-Dråby-Boeslum ny vandværk har ret til at anvende et areal på 285 m² samt vejadgang på 3 meter. Servitutten er en rådighedsservitut, som ikke er i konflikt med lokalplanen.

EKSPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

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

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

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

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 4as, 6ds, 10ø og 11r, Dråby By, Dråby.

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

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.



Kystskråningen mod Kattegat øst for lokalplanområdet.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 572 af 29/05/2024) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

1.1 at udlægge området til sommerhusområde;

1.2 at fastlægge bebyggelsens omfang og placering, således at oplevelsen af landskabet mellem sommerhusene fortsat kan erkendes;

1.3 at sikre vej- og stiforbindelser gennem området;

1.4 at sikre, at anlæg til lokal håndtering af regnvand bidrager til landskabelige oplevelser;

1.5 at udlægge grønne fællesarealer.

Ad §1 og §3

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

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

Se også § 18.4.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

matr. nr. 6ds, 10ø, 11r og 4as, Dråby By, Dråby.

samt alle parceller, der efter den 1. maj 2026 udstykkes i området.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde.

3.2 Det må etableres maksimalt 108 sommerhuse indenfor lokalplanområdet.

3.3 Lokalplanen udlægger grønne fællesarealer i princippet som vist på kortbilag 2. Arealerne må ikke bebygges, men der kan etableres stier, opstilles legeredskaber, bænke, åbne pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

3.4 Der udlægges grønne kiler som vist på kortbilag 2 (nr. 1-3). Der kan etableres LAR-anlæg og stier indenfor de grønne kiler.

- Den grønne kile langs lokalplanområdets sydlige grænse (nr. 1) udlægges i en bredde af mindst 10 meter.
- Den grønne kile langs Hjuldampervej (nr. 2) udlægges i en bredde af mindst 15 meter fra vejskel.
- Den grønne kile langs Dråby Strandvej (nr. 3) udlægges i en bredde af mindst 15 meter.

Ad §3.5

LAR-anlæg er anlæg til lokal håndtering af regnvande som fx faskiner, regnvandsbassin, grøfter, regnbede, trug og lignende.

3.5 Langs Dråby Strandvej ved Karlsbjergvej skal en kile på mindst 45 meter, som vist på kortbilag 2 (nr. 4) friholdes for bebyggelse for at sikre udsigt.

3.6 Langs Dråby Strandvej skal en kile på mindst 90 meter, som vist på kortbilag 2 (nr. 5) friholdes for bebyggelse for at bevare udsigten mod kysten set fra vejen.

3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, spildevandsanlæg, LAR-anlæg og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Grunde skal udstykkes med en størrelse på mindst 1.200 m².

Grundens andel af fællesarealer kan medregnes i grundens størrelse. Dette gælder dog ikke de grønne kiler nr. 1-5, som er nævnt i § 3.4 § 3,5 og § 3,6 som vist på kortbilag 2.

4.2 Arealer til teknisk forsyning og lignende kan udstykkes som mindre grunde, herunder fordelerstationen på matr. nr. 4as.

4.3 Byggefelter, som er vist på kortbilag 2, kan udstykkes som selvstændige grunde.

4.4 Fællesarealer, som vist på kortbilag 2, må udstykkes som en samlet ejendom.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Karlsbjergvej, Hjuldampervej og Dråby Strandvej som i princippet vist på kortbilag 2.

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

5.3 Veje skal udformes efter princippet vist i de vejprofiler, som fremgår af bilag B og skal anlægges med ensidigt fald mod grøft/trug.

5.4 Stamvejen A-B og stikvejene C-D og E-F, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde på mindst 8,5 meter og med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og græsrabat i begge sider.

Stamvejen A-B og stikvejene C-D og E-F skal udføres med kørefast belægning af stenmel eller grus.

5.5 Fra stamvejen og stikveje skal etableres tilkørsler som vejadgang til sommerhusklynger.

Der må ikke etableres tilkørsler direkte fra Hjuldampervej og Karlsbjergvej.

Tilkørsler skal udlægges med en bredde på mindst 5 meter og kan udføres med stenmel eller grus.

5.6 Ved krydsning af Hjuldampervej, skal krydset udføres som en hævet flade, der dæmper farten og fremhæver krydsningen.

Stier

5.7 Stierne a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde

af min. 3 m og skal anlægges med fast belægning som fx. grus eller lignende i en bredde af min. 1,8 m.

5.8 Øvrige stier må kun etableres som trampestier og dermed uden belægning.

Parkering

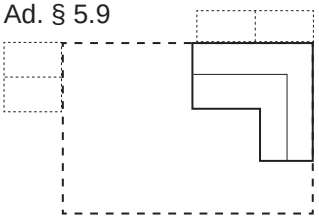
5.9 Der skal etableres mindst 2 parkeringspladser i tilknytning til hvert byggefelt/sommerhusbebyggelse.

Parkeringspladser kan etableres udenfor byggefeltet, hvis de placeres i umiddelbar tilknytning til byggefeltet.

Parkeringspladser må kun anlægges i græs, græsarmering, stenmel eller grus.

Parkeringsarealer der etableres med stenmel eller grus skal begrænses til maksimalt 2 personbiler.

Ad. § 5.9



Eksempel på, hvordan p-pladser kan placeres i umiddelbar tilknytning til byggefelt. (ikke målfast)

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage.

6.2 Bebyggelsens må have en maksimal højde på 5,0 meter. En af bebyggelsens facader/ydervægge må maksimalt have en højde på 3 m.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignede, kan have en større højde, dog højst 1,20 m over bygningens højeste punkt.

6.3 Der må på den enkelte ejendom opføres højst 230 m² sommerhusbebyggelse.

Boligarealet må maksimalt udgøre 180 m² (sommerhus inkl. eventuelt kælderareal).

Sekundær bebyggelse må maksimalt udgøre 50 m² (carport, udhus, overdækninger eller lignende).

6.4 Al bebyggelse skal etableres indenfor byggefelterne, som er vist på kortbilag 2 og 4. Sommerhuse, annekser, småbygninger, terrasser mv. må placeres i skel mellem byggefelt og fællesareal.

6.5 Byggefelterne skal placeres med en indbyrdes afstand på mindst 10 meter og med mindst 5 meters afstand til skel mod sommerhuse eller boliger udenfor lokalplanområdet, som i princippet vist på kortbilag 2 og 4.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Facader

7.1 Sommerhusbebyggelsen skal have facader der er udført i træ.

Mindre bygningsdele herunder skorstene (maks. 20% af den enkelte facade) kan desuden udføres i tegl eller puds. Partier i tegl skal fremstå

som blank mur eller som pudset.

7.2 Al bebyggelse indenfor det enkelte byggefelt skal fremstå som en samlet helhed med samme materiale- og farvevalg.

7.3 Facader udført i træ kan fremstå ubehandlede, behandlet med farveløs overfladebehandling eller med en transparent overfaldebehandling, hvor træets struktur og åretegning er tydeligt synligt i farverne jf. § 7.4.

Overfaldebehandlingen må ikke være hel- eller halvdækkende.

Farvetoner skal fremstå som transparente nuancer, der komplementerer træets naturlige farve og enten giver træet en mørkere tone eller tilfører en varm glød i den ønskede farveretning.

7.4 Træværk må kun fremstå i træets naturlige farve eller følgende transparente farvetoner;

Mørke til mellembrune umbratoner
- Brændt umbra - NCS 8404-T73R
- Lys brændt umbra - NCS S 7020-Y70R

Varme grå til sortgrå toner
- Oxydsort (varm) - NCS S 8000-N
- Varm grå - NS S 2000-N

Gyldenbrune jordtoner
- Rå sienna - NCS S 4040-Y40R
- Lys rå sienna - NCS S 2020-Y30R

Gyldne okkerfarvede toner
- Guldokker - NCS S 2030-Y20R
- Lys guldokker - NCS S 2020-Y20R

7.5 Stern og vindskeder skal fremstå i samme farve som facaden, samme farve som taget eller som sort.

Ad § 7.7

Glanstal måles i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

Vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi betragtes ikke som tagmaterialer.

7.6 Vinduer og døre skal fremstå i samme farve som bygningens facade eller hvid. Vinduer i træ kan desuden fremstå i træets naturlige farve.

7.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer, som f.eks. glaserede og engroberede teglsten, med et glanstal på over 30.

Tage

Ad § 7.8

”Grønne tage” er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter eller græs som beklædning.

Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget.

7.8 Tage skal være symmetriske saddeltage uden valm eller med ensidig taghældning.

7.9 Tage skal være sorte eller mørke og må udføres i tagpap, teglsten, betontagsten eller træ (fx. træspån eller lignende naturmaterialer) i sort. Farven skal være sort eller mørk med et sortindhold på mindst 70 %.

Tage kan desuden etableres som grønne tage med græstørv eller sedum.

7.10 Hele bebyggelsen indenfor det enkelte byggefelt skal etableres med samme tagudformning.

Synlige installationer

7.11 Synlige installationer som skorstene, ventilationsafkast, varmepumper

og lignende skal udføres i farver og materialer der harmonerer med tag og facader eller inddækkes med disse materialer.

Minirensningsanlæg skal dog inddækkes med beplantning jf. § 12.6.

§ 8 BEVARING

Ingen bestemmelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Fri- og opholdsarealer

9.1 Der skal udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 4 % af lokalplanområdet.

Opholdsarealer skal have en placering, størrelse, solorientering og indretning, som er egnet til formålet, og må ikke være belastet af støj over gældende grænseværdier.

Ad. § 9.1

Vejrabatter, skråninger, meget små arealer eller områder, hvor der kommer meget lidt sol, kan fx ikke tælle med som opholdsareal.

9.2 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, LAR-anlæg, legeområde og lignende skal fremstå som naturarealer.

9.3 Der kan indenfor grønne fællesarealer og grønne kiler etableres anlæg til forsinkelse af regnvand (LAR).

Terrasser

9.4 Der må kun etableres terrasser indenfor byggefelterne.

Terrasser skal placeres i direkte tilknytning til sommerhuset og må ikke anlægges i et niveau, der er højere end sommerhusets gulv og maksimalt 0,75 cm over naturligt terræn.

Inventar i uderummet

9.5 Udendørs spa, vildmarksbad, legeredskaber, trampoliner og lignende skal placeres i tilknytning til sommerhuset og indenfor byggefeltet.

9.6 Der må ikke opsættes nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.

Hegn og beplantning

9.7 Hegn må kun etableres indenfor byggefelterne. Hegn må ikke omkranse hele byggefeltet, men kan etableres som afskærmning ved terrasser og mellem bygninger. Hegn kan etableres som faste eller levende hegn.

9.8 Faste hegn må have en højde på maksimalt 1,5 m udført i træ og skal fremstå i træets naturlige farve eller samme farve som sommerhuset.

9.9 Levende hegn må suppleres af et trådhegn på indvendig side.

Trådhegn må maksimalt have samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

9.10 Beplantning indenfor området skal ske med egnskarakteristiske buske og træer som fx alm. hvidtjørn, alm. hyld, alm. syren, bævreasp, dunet

gedeblad, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, seljerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr.

9.11 Der må indenfor lokalplanens område ikke plantes planer, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter, herunder følgende:

Almindelig vandpest (Elodea canadensis), Bjergfyr (Pinus mugo), Bynke-ambrosie (Ambrosia artemisiifolia), Canadisk bakkestjerne (Conyza canadensis), Contortafyr/Klitfyr (Pinus contorta), Engelsk vadegræs (Spartina anglica), Glansbladet hæg (Prunus serotina), Gul kæmpekalla (Lysichiton americanus), Canadisk gyldenris (Solidago canadensis) og Sildig gyldenris (Solidago gigantea), Japansk pileurt (Fallopia japonica), Kæmpe-balsamin (Impatiens glandulifera), Kæmpe-bjørneklo (Heracleum mantegazzianum), Kæmpe-pileurt (Fal-lopia sachalinensis), Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus), Rød hestehov (Petasites hybridus), Rynket rose (Rosa rugosa).

Belysning

9.12 Belysning af veje, stier og fællesarealer må ikke finde sted.

9.13 Belysning må kun opsættes på bygningsfacader og skal være nedadrettet.

Oplag

9.14 Der må ikke ske udendørs oplagring samt henstilling af større lystbåde (kølbåde og både længere end 5 m), uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.

Ad 9.14

Mindre både som fx joller, kanoer og kajakker må gerne opbevares på grunden.

9.15 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler på over 3.500 kg.

§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 anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) samt bakker og lignende, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning og jordvolde jf. § 12.8.

Ad 10.1

Terrænregulering må kun ske i det omfang, at der ikke opstår konflikt med vandløbslovens §6. Det vil sige, at terrænreguleringen ikke må medføre oversvømmelser på naboejendomme eller veje.

10.2 LAR-anlæg skal udformes, så de fremtræder som en naturlig del af områdets landskab. LAR-anlæg langs med Dråby Strandvej skal indgå i som et rekreativt element i områdets landskab.

10.3 Der kan ske terrænregulering i en zone på 2,5 meter omkring byggefelterne, såfremt det er nødvendigt for at indpasse bygningen i landskabet. Der må ikke etableres støttemure.

10.4 Al terrænregulering skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde, således at landskabet fremstår som en samlet helhed.

§ 11 BONUSVIRKNING

Ingen bestemmelser.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

12.1 Alle områdes forsyningsledninger skal fremføres i jorden.

12.2 Installationsbokse og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres i umiddelbar tilknytning til byggefelterne eller lang vej- eller sti.

LAR-anlæg

12.3 Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i tilknytning til områdets veje og indenfor de arealer der i princippet er vist på kortbilag 3.

12.4 LAR-anlæg skal udformes som naturlige landskabselementer fx søer, grøfter og vandrender og indgå i den landskabelige bearbejdning af området.

Minirenseanlæg

12.5 Der kan etableres minirensningsanlæg for hvert 2-6 sommerhusbebyggelser efter principperne, som er vist på kortbilag 5 og 6.

12.6 Minirenseanlægene skal kunne serviceres fra tilkørselsvejen. De dele af minirenseanlægget der ligger over terræn skal skjules med beplantning således at de ikke fremstår visuelt dominerende i landskabet.

Renovation

12.7 Beholdere containere eller lignende til affald skal placeres ved fælles renovationspunkter for maksimalt 3 sommerhuse, som i princippet vist på kortbilag 6. Renovationspunkter skal placeres langs med en tilkørsel.

12.8 Der skal etableres skjul omkring renovationspunkter. Disse kan etableres som jordvolde, levende hegn/beplantning eller faste hegn.

- Jordvoldene, vist i princippet på kortbilag 6, må etableres med en maksimal højde på 1,0 meter og en bredde på maksimalt 2 meter ved voldens fod. Voldene skal etableres, så det fremstå som en naturlig og integreret del af det omkring liggende landskab. Voldene skal beplantes med arter jf. § 9.10.
- Faste hegn skal enten begrønnes med beplantning med arter jf. § 9.10 eller etableres i træ, der fremstår i træets naturlige farve eller med transparent træbeskyttelse i samme farve som sommerhuset.

Solceller og solfangere

12.9 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

12.10 Solenergianlæg kan etableres på bebyggelsens tage efter nedenstående retningslinjer:

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

- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontspice eller lignende.

§ 13 MILJØFORHOLD

Ingen bestemmelser.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.

14.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.

14.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og -stier.

14.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer her i skal godkendes af Syddjurs Kommune.

14.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboområder, sammenlægger sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 15 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

15.1 De i § 5.1-5.7 nævnte veje, stier og trafikanlæg, som betjener bebyggelsen er etableret;

15.2 De i § 5.8 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen er etableret;

15.3 De i § 9.1 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret;

15.4 Der er etableret anlæg til håndtering af overfladevand (LAR-anlæg) som beskrevet i § 12.3-12.4 efter principperne som er vist på kortbilag 3;

15.5 Den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning og elforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;

15.6 Den er tilsluttet minirensningsanlæg som beskrevet i § 12.5 -12.6.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Der er ingen gældende lokalplaner indenfor området. Ingen lokalplan ophæves.

§ 17 SERVITUTTER

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

17.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 18 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 lokalplanforslaget, 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.

Lokalplanens retsvirkninger

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

18.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

18.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

18.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.

Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.

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

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

18.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

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

Der henvises i øvrigt til planloven.

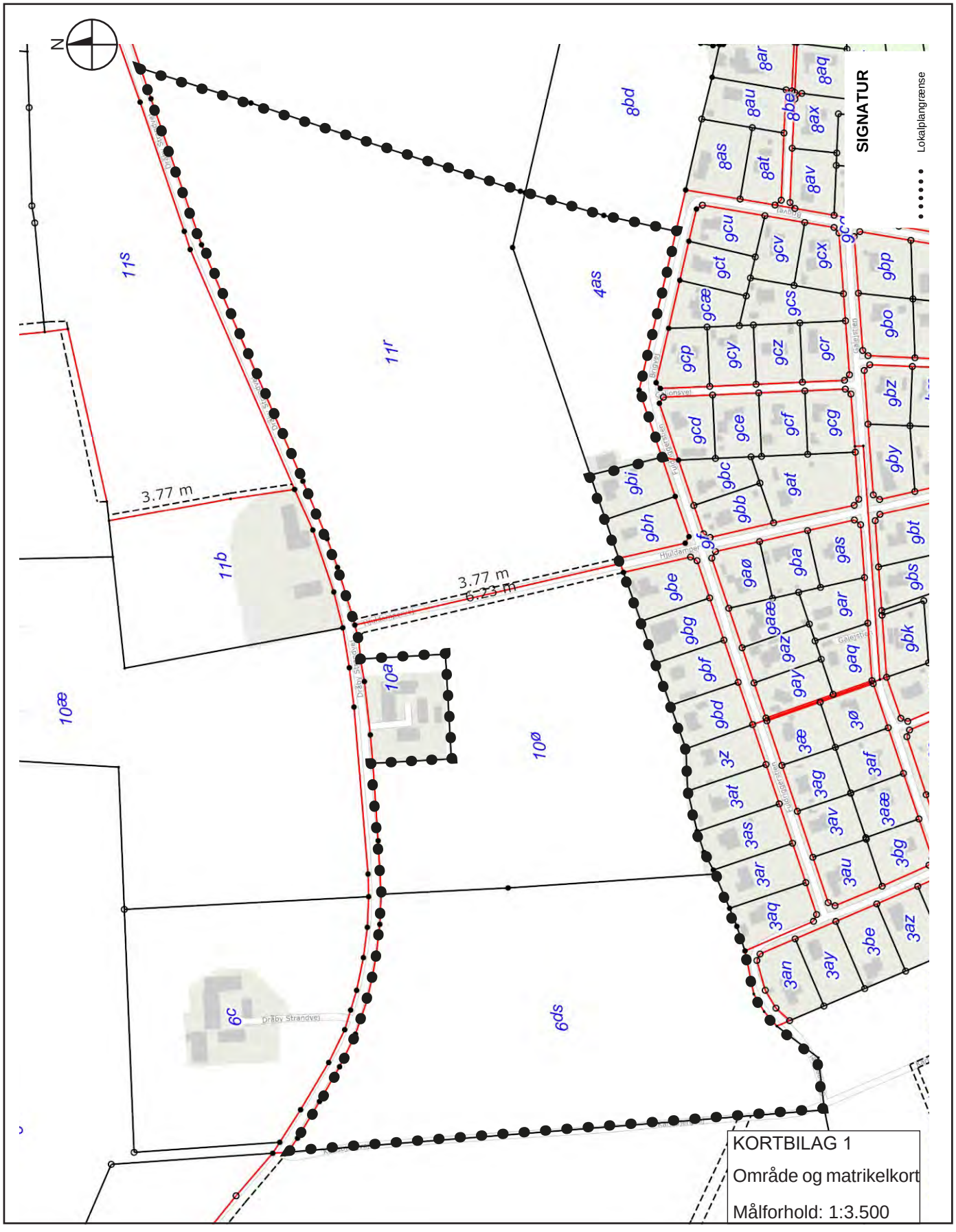
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

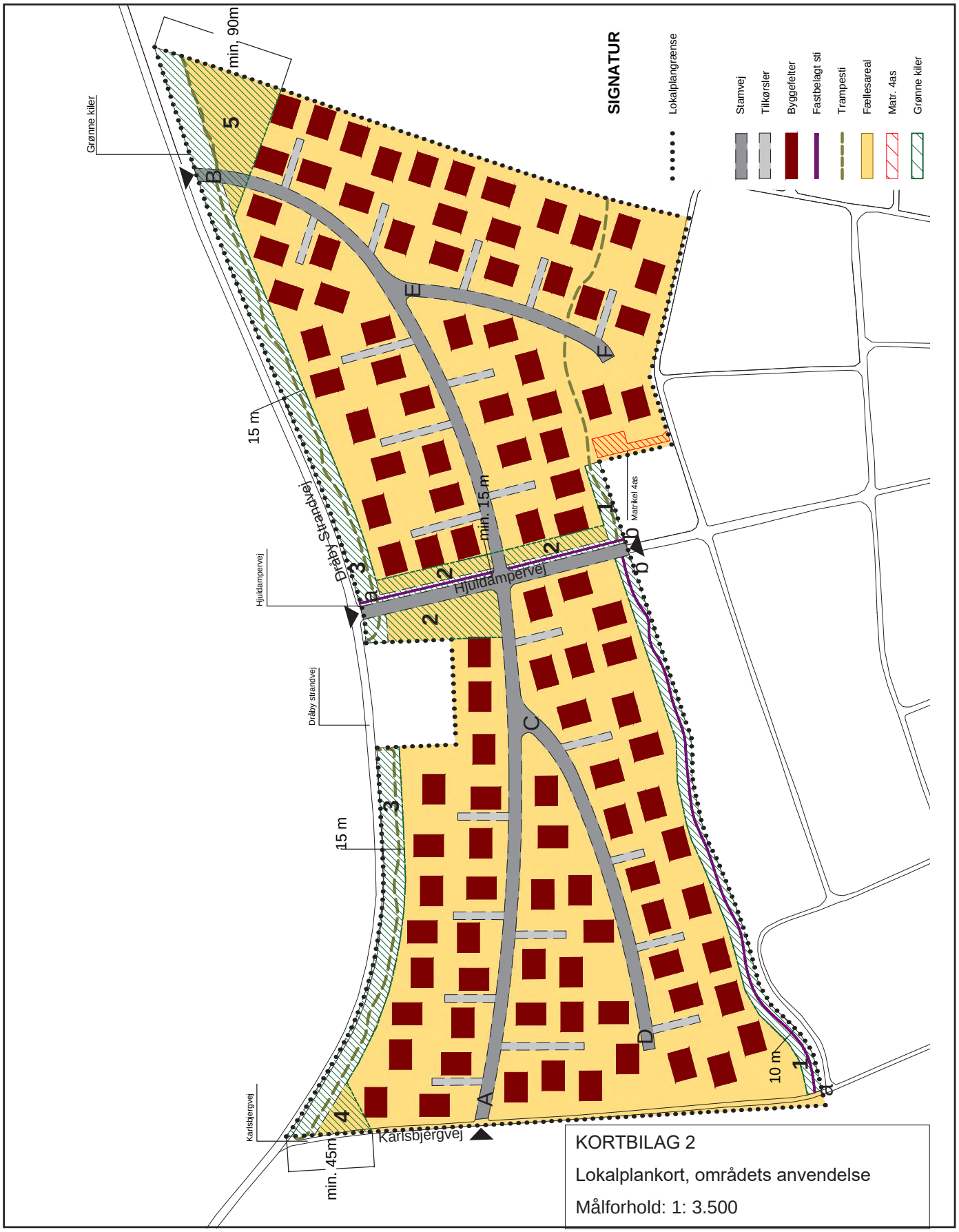
Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 16. september 2026.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, 16. september 2026.

Michael Stegger Jensen	Rasmus Møller
Borgmester	Kommunaldirektør

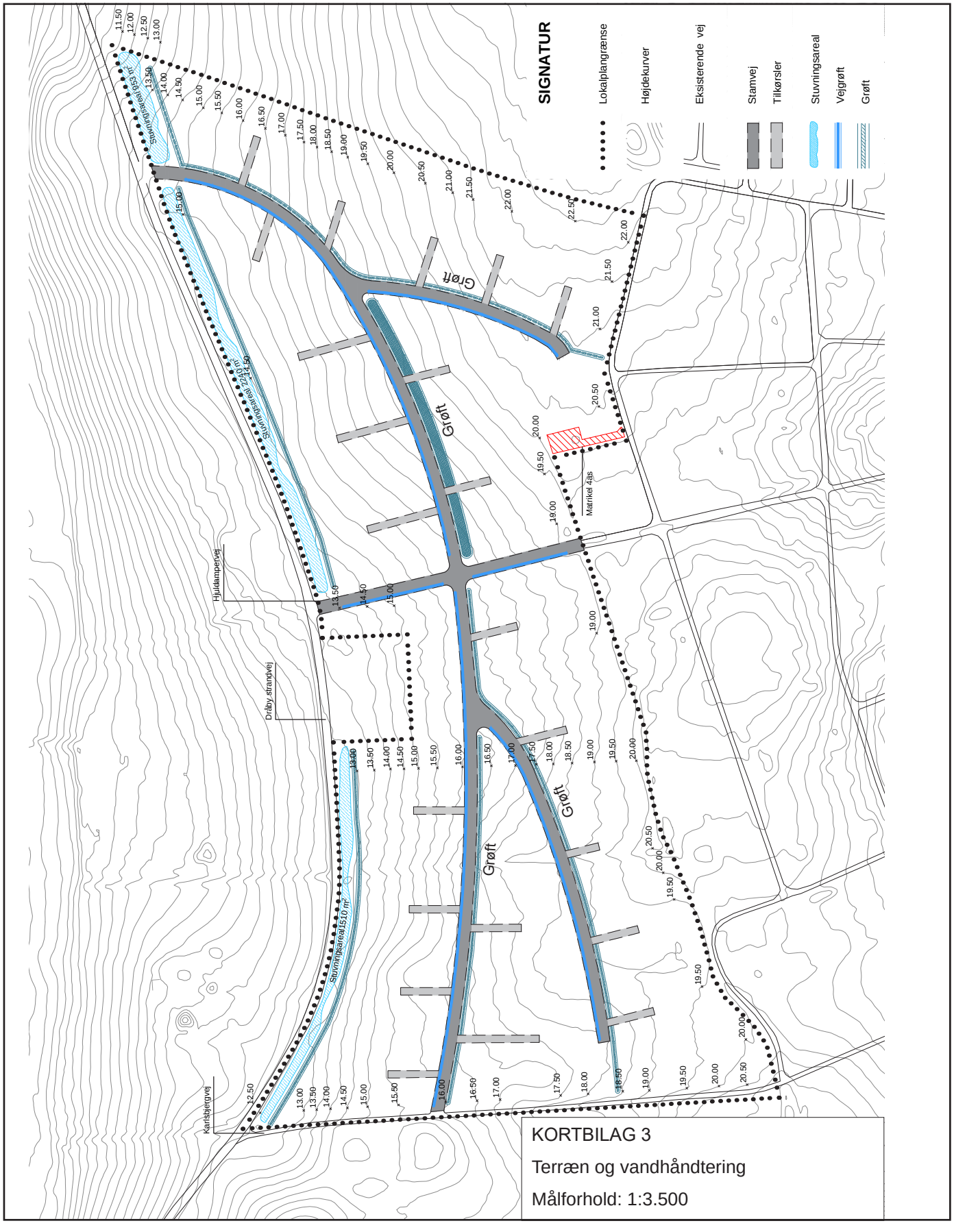

N
SIGNATUR
Lokalplangrænse
3.77 m
3.77 m
6.23 m
11s
11r
11b
4as
8bd
10æ
10a
10ø
6c
6ds
Dråby Strandvej
KORTBILAG 1
Område og matrikelkort
Målforhold: 1:3.500

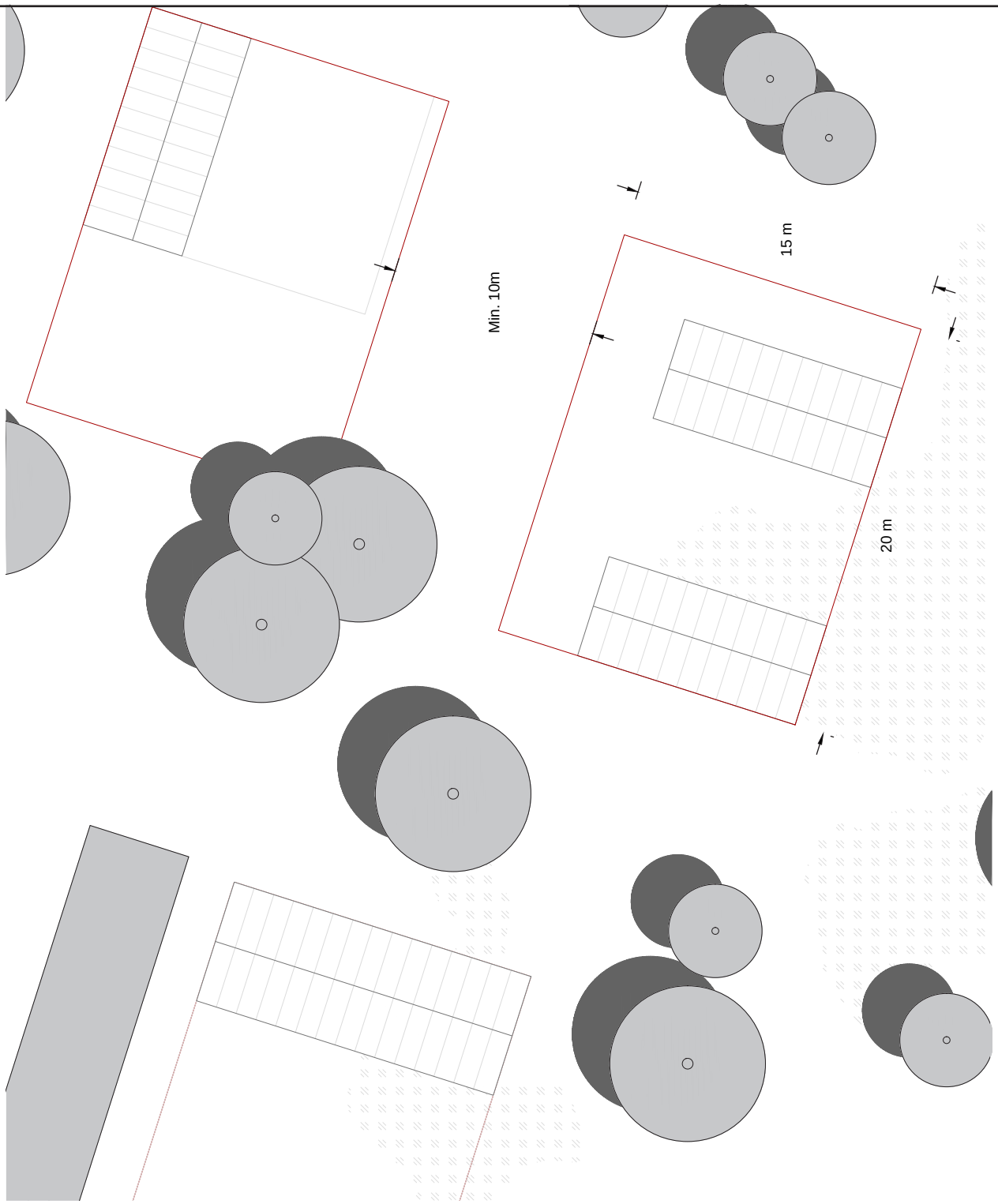


KORTBILAG 2

Lokalplankort, områdets anvendelse

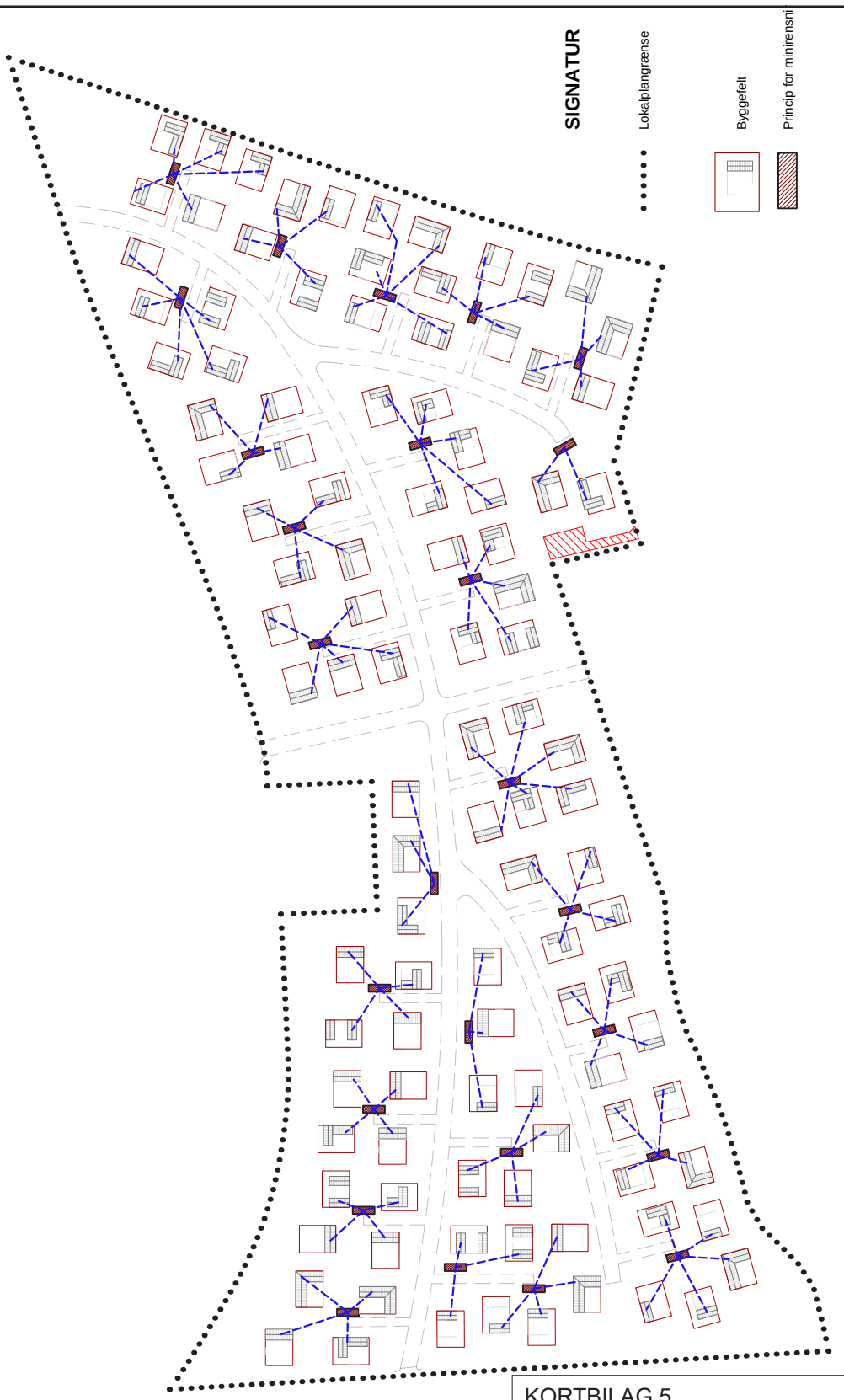
Målforhold: 1: 3.500


SIGNATUR
Lokalplangrænse
Højdekurver
Eksisterende vej
Stamvej
Tilkørsler
Stuvningsareal
Vejgrøft
Grøft
Grøft
Grøft
Grøft
Hjuldamsvej
Dråby strandvej
Karlsbergvej
Matrikel 4as
Stuvningsareal 3.373 m²
Stuvningsareal 2.214 m²
Stuvningsareal 1.510 m²
KORTBILAG 3
Terræn og vandhåndtering
Målforhold: 1:3.500



Kortet viser byggefelternes indbyrdes placering

KORTBILAG 4
Byggefelter
Målforhold: 1:3.500



KORTBILAG 5

Princip for minirenseanlæg

Målforhold: 1:3.500



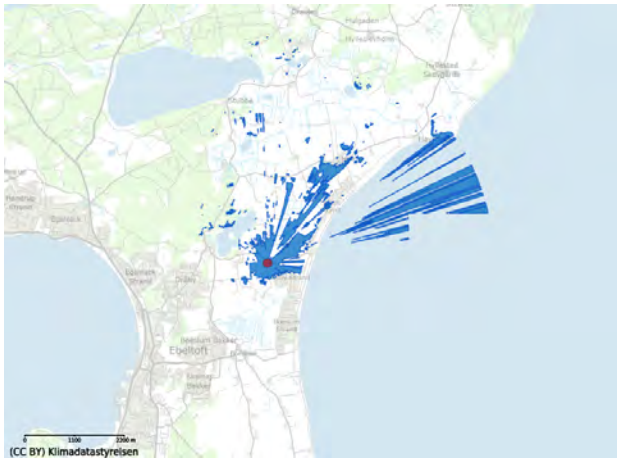
KORTBILAG 6

Princip for dagrenovation og minirenseanlæg

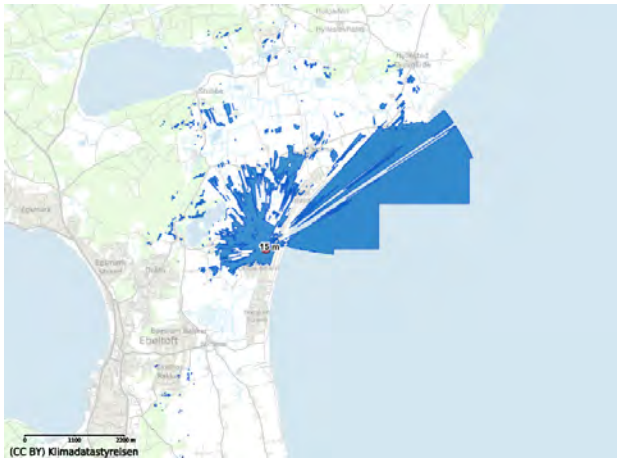
Målforhold: 1:3.500

Bilag A, Synlighedsanalyse

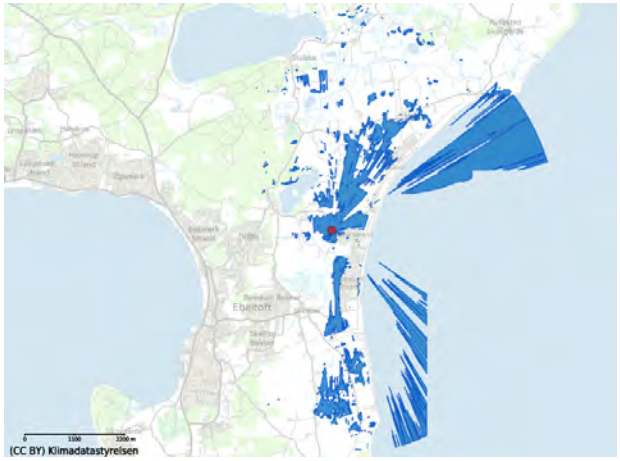
Synlighedsanalysen viser, hvorfra en person med en øjenhøjde på 1,7 meter vil kunne se et sommerhus med en højde på 5 meter indenfor en radius af 5 km. Der er lavet frem punkter forskellige steder i lokalplanområdet. Nedenstående kort viser synligheden.



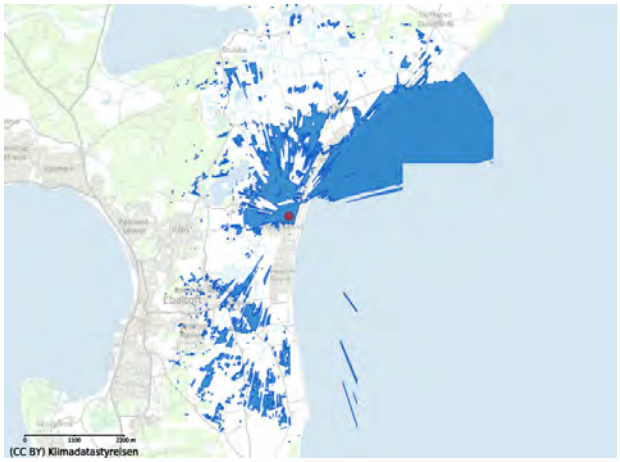
Sommerhus placeret i områdets nordvestlige hjørne.



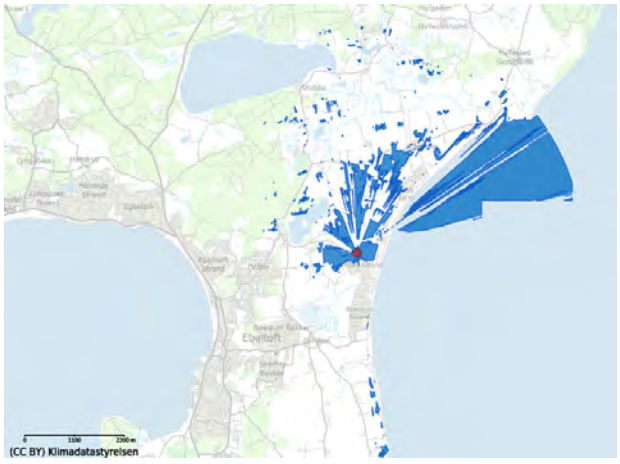
Sommerhus placeret i områdets nordøstlige hjørne.



Sommerhus placeret i områdets sydvestlige hjørne.

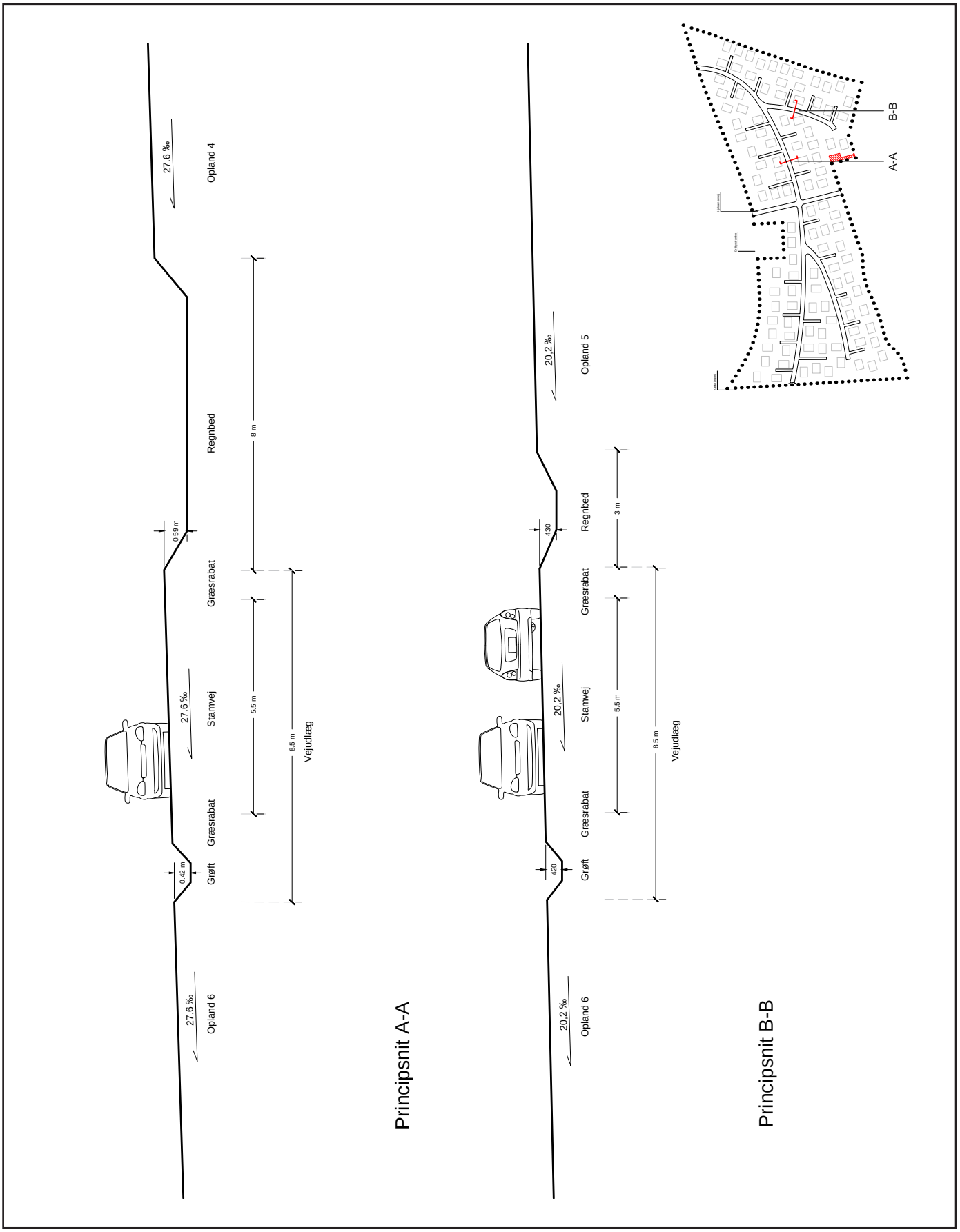


Sommerhus placeret i områdets sydøstlige hjørne.



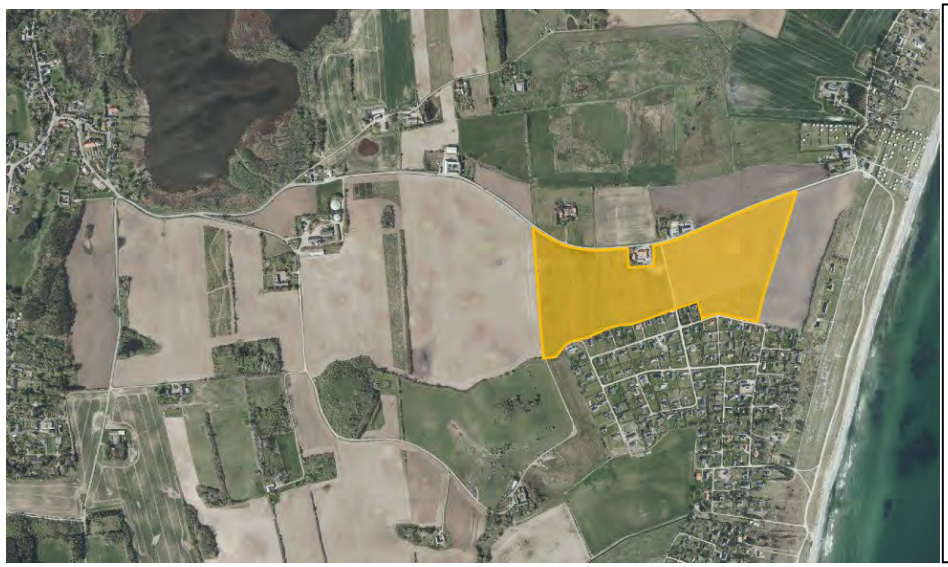
Sommerhus placeret midt i området.

Bilag B, Vejprofiler



Bilag C, Miljøscreening

Screening af planers/programmers miljømæssige konsekvenser (Jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023 Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) med senere ændringer.	
Screening af: Plan / program:	Forslag til lokalplan nr. 474 for et sommerhusområde ved Dråby Strand.
Dato:	17. juni 2026
Screening foretaget af:	Johnny Christensen
Materiale til rådighed for screeningen:	Planforslag version 2. september 2026, samt vandhåndteringsplan dateret 09.02.2026.
Sags.nr.	26/20934
Kort beskrivelse af planen:	Lokalplanen udlægger området til sommerhusområde med mulighed for etablering af 108 sommerhuse. Lokalplanen stiller krav til etablering af stuvningsarealer og grøfter/trug til håndtering af både hverdagsregn og skybrudsregn.
Ejerforhold:	Matriklerne er i privat eje.



Planlægningsgrundlag

Zonestatus:

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Gældende lokalplan:

Ingen

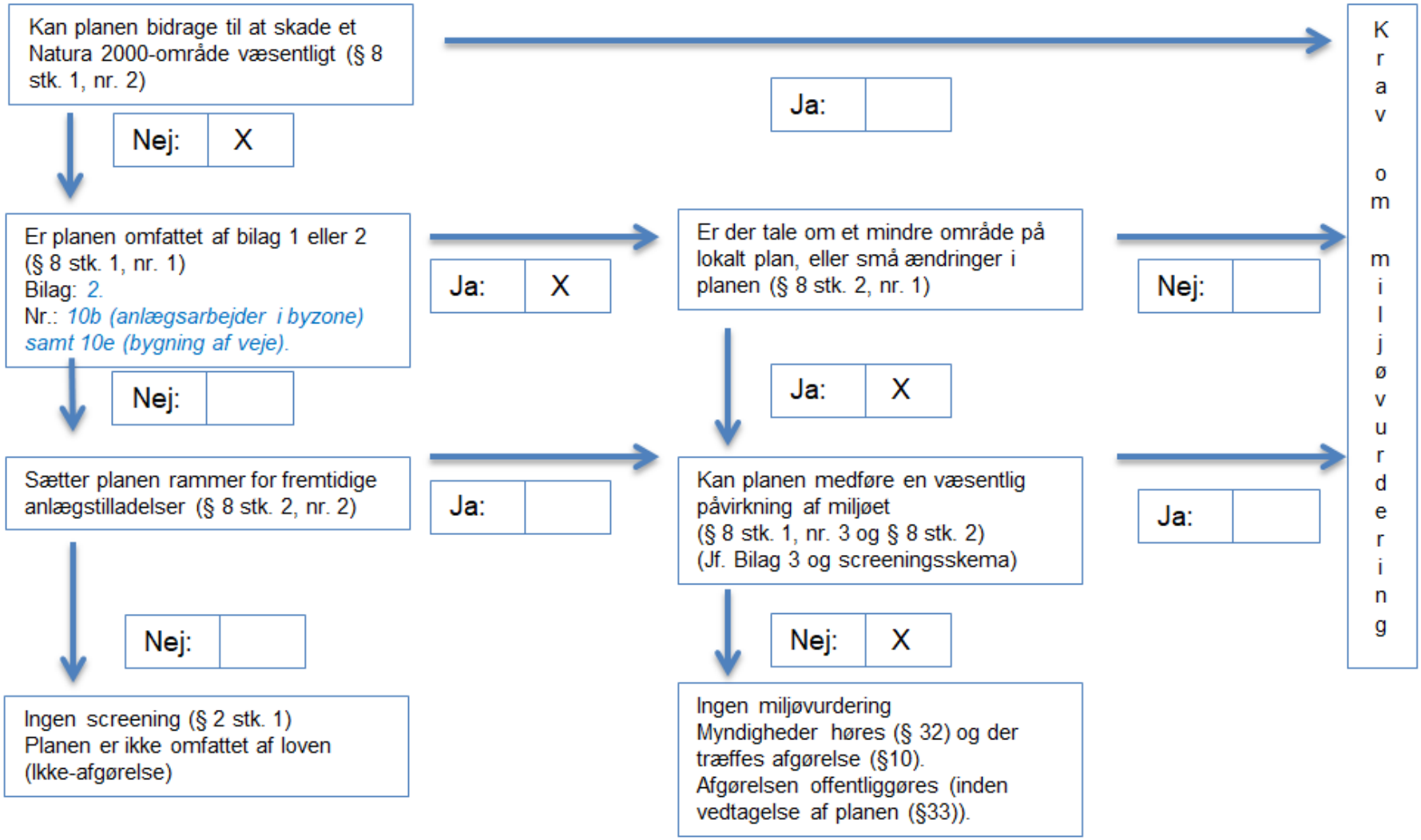
Gældende kommuneplan:

Området er omfattet Kommuneplan 2024 og gældende kommuneplanramme nr. 1.51.S2 Sommerhusområde ved Dråby Strand.

0-Alternativ:

Hvis planerne ikke gennemføres, vil arealet fortsat blive benyttet til jordbrug.

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 screening og vurdering af lokalplan 474's påvirkninger af miljøet.

Skemaet viser kommunens vurdering af, om planerne eller programmerne kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis indvirkninger inden for et miljøparameter/emne vurderes at være væsentlig, så skal der udarbejdes miljørapport for planlægningens miljøpåvirkninger.

Miljøparameter	Væsentlig negativ ind-virkning	Ikke væsentlig indvirk-ning	Væsentlig positiv ind-virkning	Ikke relevant	Myndighedens vurdering
Befolkning og sundhed					
Støjpåvirkning		X			Lokalplanområdet ligger ud til Dråby Strandvej og to mindre grusveje løber hhv. vest for og igennem området. Alle vejene er mindre veje, som ikke vurderes at kunne påvirke området med støj over de gældende grænseværdier. Der ligger ikke støjbelastende virksomheder i nærheden. Lokalplanområdet udlægges til sommerhusområde og det forventes ikke at naboområderne vil blive påvirket af støj over de gældende grænseværdier. Varmepumper kan medføre støjgener både inden for lokalplansområdet og til de nærliggende områder. Der skal sikres, at varmepumper installeres, så Miljøstyrelsens gældende grænseværdier overholdes. Dråby Strandvej 5 har tilladelse til at holde lamaer. Foldene grænser op til Dråby Strandvej, hvorfor der muligvis kan forekomme en vis støj i form af lyde fra lamaerne.
Sundhedstilstand		X			Lokalplanen udlægger store grønne fællesarealer og stier gennem området, hvilket tilgodeser udendørs aktiviteter.
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X			Ny bebyggelse skal udformes efter bygningsreglementets regler for tilgængelighed.
Friluftsliv/rekreative interesser		X			Lokalplanen udlægger grønne fællesarealer og stier gennem området, hvilket tilgodeser udendørs aktiviteter.

Begrænsninger og gener overfor befolkningen		X			Udlæg af et nyt sommerhusområde i forlængelse af et eksisterende område vurderes ikke at give anledning til begrænsninger eller gener overfor befolkningen. Der kan i anlægsperioden forekomme støj, vibrationer og støvgener i omgivelserne. Dog er dette af midlertidig varighed og på et niveau der ikke er anderledes end i tilsvarende projekter. Det er kommunens vurdering, at når kommunens forskrift for midlertidig bygge – og anlægsarbejde overholdes, vil det ikke være af væsentlig karakter.
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv		X			Der er ikke registreret særligt dyreliv i lokalplanområdet. Området har hidtil været landbrugsjord.
Planteliv		X			Lokalplanområder har hidtil været dyrket mark og der er ingen nævneværdig beplantning inden for området.
Beskyttede dyre- og plantearter		X			Der er ikke registreret beskyttede dyre- og plantearter inden for området. Da området hidtil har været anvendt til landbrug, vurderes det at udbygning af området ikke vil have indvirkning på beskyttede dyre- og plantearters levesteder eller vilkår i øvrigt. I Syddjurs Kommune er der konstateret forekomst af følgende bilag IV-arter: • Marsvin (marin art) • Odder • Løgfrø • Stor vandsalamander • Spidssnudet frø • Strandtudse • Markfirben • Arter af flagermus • Grøn Mosaikguldsmed • Grøn køllеguldsmed • Mygblomst En gennemgang af registreringer af observerede bilag IV-arter på www.arter.dk, og www.naturbasen.dk er foretaget forud for vurderingen. Nedenfor er oplistet de arter, der er fundet i området omkring det ansøgte, eller som eventuelt vil kunne forekomme i området for det ansøgte. For øvrige bilag IV-arter er det kommunens vurdering at det ansøgte område ikke udgør egnede habitater for arterne, eller der er så langt fra eksisterende bestande, at det vurderes usandsynligt, at arterne vil forekomme. Marsvin er observeret i havet øst for projektområdet. Da der ikke er en hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Kattegat øst for projektområdet, og da spildevand i området håndteres i overenstemmelse med spildevandsbekendtgørelsen, er det Syddjurs Kommunes vurdering at projektet ikke vil påvirke den marine bilag IV-art marsvin.

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>Markfirben er observeret 1 km mod nordøst og 1,5 km sydøst for projektområdet. Markfirben yngler og raster især på solbeskinnede skrænter og sandede bakker, typisk grusgrave, vejskrænter, kystskrænter og lignende. Den er desuden afhængig af en mosaikstruktur i vegetationen, så der også er mulighed for at søge skygge under buske, træer eller græstuer. Planområdet har hidtil været anvendt som landbrugsområde, og vurderes derfor samlet set ikke at være et yngle- og rasteområde for markfirben. Dog kan enkelte strejfende markfirben forekomme, når driften ophører. Derfor skal bygherre og ejere være opmærksom på eventuelle markfirben, der forekommer i lokalområdet.

Flagermus foretrækker at yngle og raste i bygninger og/eller i træer, hvor der er egnede hulheder og sprækker. Grundet fraværet af gamle bygninger, gamle træer og ledelinjer (trærækker som hjælper flagermus til at navigere) i planområdet, så vurderes flagermus ikke at blive påvirket af projektet.</td></tr>
<tr><td>International natur/fuglebeskyttelsesområder, EF habitatområder, Natura 2000 områder</td><td></td><td>X</td><td></td><td></td><td>Nærmeste Natura 2000-områder er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 1,8 km syd for lokalplanområdet i luftlinje og område nr. 48 Stubbe Sø, som ligger 3,5 km nordvest for lokalplanområdet i luftlinje. N 231 består af habitatområde 231, der er udpeget for at beskytte de nedenstående naturtyper

<table>
<tr><th colspan="3">Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 231</th></tr>
<tr><td>Naturtyper:</td><td>Sandbanke (1110)</td><td>Rev (1170)</td></tr>
<tr><td></td><td>Strandvold med enårige planter (1210)</td><td>Strandvold med flerårige planter (1220)</td></tr>
<tr><td></td><td>Kystklint/klippe (1230)</td><td>Grå/grøn klit* (2130)</td></tr>
<tr><td></td><td>Tør hede (4030)</td><td>Tørt kalksandsoverdrev* (6120)</td></tr>
<tr><td></td><td>Kalkoverdrev* (6210)</td><td>Surt overdrev* (6230)</td></tr>
</table>
Naturtyper og arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for Natura 2000-området. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver, at der er tale om en prioriteret naturtype. Udpegningsgrundlag for habitatområder er blevet revideret som beskrevet i basisanalysen.

Lokalplanområdet ligger med så stor afstand til N231, at der ikke vurderes at være hverken en direkte eller indirekte påvirkning af Natura 2000-område 231.

Ingen af de naturtyper, der findes på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område 231 forekommer i planområdet, der derfor ikke har betydning som spredningsområder for de arter, som Natura 2000-områdets naturtyper består af. Der er heller ikke nogen hydrologisk forbindelse mellem projektområdet og Natura 2000-området. Herudover opfyldes afstandskravene i spildevandsbekendtgørelsen (der er mere end 25 m til havet), hvorfor den lokale håndtering af spildevand ikke vurderes at påvirke Natura 2000-områdets marine naturtyper.

Samlet set vurderes projektet hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer at medføre en væsentlig påvirkning af de arter og naturtyper, som N231 er udpeget for at beskytte.</td></tr>
</table>

					Nærmeste EF-habitatområder er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 1,8 km syd for lokalplanområdet i luftlinje og område nr. 48 Stubbe Sø, som ligger ca. 3,5 km nordvest for lokalplanområdet i luftlinje. Det overordnede mål for Kobberhage kystarealer for de marine områder i Kobberhage kystarealer er, at de skal opnå gunstig naturkvalitet. Dette forudsætter en god vandkvalitet og artsrige dyre- og plantesamfund i de marine naturtyper. Lokalplanområdet ligger udenfor Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan og er ikke planlagt tilsluttet offentlige kloakering. Lokalplanen vil medføre, at spildevand bliver renset i minirensningsanlæg. Minirensningsanlæg etableres som decentral spildevandsløsning for sommerhusområdet og dimensioneres efter at 2-6 ejendomme kobles på et anlæg. Det rensede spildevand fra minirensningsanlæggene ledes til faskine og nedsives lokalt. Det er Syddjurs kommunes vurdering, at minirensningsanlæggene vil rense miljøfremmede stoffer og næringsstoffer således, at realisering af lokalplanen ikke vil have en negativ påvirkning af vandmiljøet og dermed heller ikke en negativ påvirkning af Natura 2000-området med marine udpegninger. Syddjurs kommune vurderer, at planen ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre påvirker Natura 2000 området.
Spredningskorridorer, barrierer				X	Der er ingen konflikter i forhold til udlagte spredningskorridorer og potentielle naturområder
Naturbeskyttelse (NBL § 3-arealer)				X	Der findes ingen § 3 beskyttede arealer inden for lokalplanområdet.
NBL § 3 vandløb				X	Der findes ingen § 3 beskyttede vandløb inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed.
Strandbeskyttelseslinje (NBL § 15)				X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.
Å- og søbeskyttelseslinje (NBL § 16)				X	Der findes ingen å- og søbeskyttelseslinje inden for lokalplanområdet.
Skovbyggelinje (NBL § 17)				X	Der findes ingen skovbyggelinje inden for lokalplanområdet.
Skov og skovrejsning				X	Der findes ikke skov eller skovrejsningsområde inden for lokalplanområdet.
Fredskov				X	Der findes ingen fredskov eller skovbyggelinjer inden for lokalplanområdet.
Fredning				X	Der findes ingen fredninger inden for lokalplanområdet.
Kystnærhedszone		X			Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Området ligger ca. 320 meter fra kysten ved Dråby strand og strækker sig ca. 700 meter ind i landet.

					Det vurderes på baggrund af nedenstående, at det nye sommerhusområde ikke medfører en væsentlig påvirkning af kysten. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse maksimalt må have en højde på 5 meter. Der er gennemført en synlighedsanalyse (se bilag A), som viser at sommerhusene primært vil kunne ses fra kysten nord for området. Sommerhusene i lokalplanområdets sydvestlige del vil tillige kunne ses fra kysten syd for området. På grund af det naturlige terræn vil sommerhusområdet ikke kunne ses fra kysten umiddelbart øst for området. Sommerhusområdet ligger som en naturlig forlængelse af det eksisterende sommerhusområde ved Dråby og Boeslum Strand. Langs kysten nord for lokalplanområdet findes en campingplads og sommerhusområdet ved Holme Strand. Kysten er på en strækning på ca. 4 km præget af sommerhusbebyggelser. Lokalplanområdet ligger midtfor på denne strækning og vil naturligt indgå som en del af de eksisterende sommerhusområder samtidig med, at det delvist er skjult bag det eksisterende terræn. Lokalplanen sikrer, at der tages særlige landskabelige hensyn ved etablering af sommerhusområdet. Der udlægges store grønne fællesarealer, og der sikres adgang gennem området ved udlæg af stier. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der ikke etableres hegn og hække mellem sommerhusene således, at sommerhusene ligger spredt ud i et stort grønt fællesareal.
Beskyttelseshensyn i anlægsfasen		X			Normalt niveau – ikke noget særskilt at bemærke.
Landskab og jordbund					
Værdifulde landskaber (kommuneplanens landskabsinteresseområder og landskabskarakterplanen).		X			Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning til bevaringsværdigt landskab. Området er omfattet af udpegning til større sammenhængende landskab og udsigtslandskab. På baggrund af nedenstående vurderes det, at lokalplanen ikke medfører en væsentlig indvirkning. Lokalplanen sikrer, at der tages særlige landskabelige hensyn ved etablering af sommerhusområdet. Der udlægges store grønne fællesarealer og der sikres adgang gennem området ved udlæg af stiforbindelser. Lokalplanen stiller desuden krav om, at der ikke etableres hegn og hække mellem sommerhusene, således så sommerhusene ligger spredt ud i et stort grønt fælles areal. Områdets disponering uden synlige ejendomsskel medvirker til at landskabet fortsat vil kunne erkendes. Der udlægges med lokalplanen grønne kiler, som sikrer udsigtsmuligheder i området. Der udlægges en større grøn kile ved Dråby Strandvej, som sikrer udsigten fra Dråby Strandvej til havet. Lokalplanen stiller også krav til, hvilke materialer og farver der kan anvendes i området, så lyse farver undgået da de optræder visuelt dominerende.

					De minrenseanlæg der skal etableres til håndtering af områdets spildevand, har både en underjordisk og en overjordisk del. Anlæggene udføres med lavt profil og placeres, så de kun i minimal grad træder frem over terræn. Dette sikrer, at anlæggene integreres diskret i landskabet og medfører begrænset visuel påvirkning.
Geologiske interesser		X			Lokalplanområdet er omfattet af udpegning til specifik geologisk bevaringsværdi. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjerne for geologiske bevaringsværdier. Lokalplanen sikrer at landskabet og de geologiske forhold i området fortsat vil kunne erkendes og opleves. Lokalplanen sikrer bl.a. dette ved at udlægge byggefelter, hvor sommerhusene skal placeres indenfor. Derudover udlægges området ikke som et traditionelt sommerhusområde med hække omkring de enkelte grunde. Området har store grønne fælles arealer og kun byggefelterne fungerer som private arealer, hvorved sommerhusene kommer til at ligge spredt i landskabet med de grønne fællesarealer imellem sig. Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres læhegn/hæk i tilknytning til sommerhuset og dets terrasse, men der vil ikke være mulighed for etablering af hække omkring en have eller at indhegne hele byggefeltet. Det vurderes derfor at lokalplanen ikke vil have en væsentlig indvirkning på de geologiske interesser i området.
Lysforurening		X			Lokalplanen sikrer, at der ikke må etableres belysning på veje, stier og fællesarealer. Belysning kan opsættes på bygninger og skal ske med armaturer der retter lyset nedad.
Jordforurening				X	Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet, og området er heller ikke områdeklassificeret eller skal være det. På luftfotos ses aktiviteter, der kunne have medført forurening af jorden i væsentlig grad.
Naturgenopretning				x	Der er ikke lavbundsarealer og der findes ingen naturgenopretningsplaner inden for området.
Terrænændring/jordhåndtering		X			Lokalplanen giver som hovedregel kun mulighed for at terrænregulere op til +/- 0,50 m. Der vil dog inden for lokalplanens bestemmelser kunne etableres LAR-anlæg, som indgår i en landskabelig bearbejdning. Derudover stiller lokalplanen krav om, at dagrenovation placeres samlet for maksimalt tre sommerhuse. Beholderne skal skjules af et fast hegn eller en jordvold med en maksimal højde på 1 meter. Jordvoldene skal beplantes og fremstå som en naturlig del af det omkringliggende landskab. Terrænændringer over ½ meter kan udløse krav om enten godkendelse eller tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven. Der skal forinden arbejdet med terrænændringer eller volde over ½ meter rettes henvendelse til kommunen for at afklare om det kræver tilladelse eller godkendelse. Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der ikke er en væsentlig påvirkning.

Vand					
Udledning, overfladevand til recipient		X			Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som sikrer, at der er afsat tilstrækkelig plads til at nedsive tag- og overfladevand i en kombination af faskiner, regnbede og regntrug/grøfter. Lokalplanen sikrer udlæg af areal til etablering af anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) som f.eks. regnbede, trug/grøfter mv. i området til nedsivning og opstuvning af regnvand fra sommerhusgrunde og grønne fællesarealer. Vejene i lokalplanområdet udlægges som grusveje og skal have ensidigt fald mod grøfter/trug, som skal kunne nedsive vejvandet for en 5 års hændelse (normal regn). Tagvand håndteres i fælles LAR-anlæg (regnbede mv.) som dimensioneres til mindst at kunne håndtere en 10 års hændelse. Tagvand forventes håndteret i en faskine på de ejendomme der er placeret et stykke fra de fælles LAR-anlæg. Der er udført geotekniske boringer og lavet infiltrationsforsøg. Disse viser, at jorden i området er egnet til nedsivning. Nedsivningen sker ved hjælp af regnbede og grøfter. Det vurderes på baggrund af ovenstående, at forholdet ikke er relevant, da der ikke etableres udledning til recipient.
Evt. fysisk påvirkning af vandløb				X	Ikke relevant, der sker ikke fysisk påvirkning af vandløb. Der er ikke vandløb inden for eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.
Miljøfremmede stoffer/næringsstoffer		X			Det vurderes, at sommerhusområdet ikke giver anledning til væsentlig påvirkning med miljøfremmede stoffer eller næringsstoffer. Det kan have positiv betydning at området fremad ikke anvendes til intensiv landbrugsdrift.
Spildevand		X			Lokalplanområdet ligger udenfor Syddjurs Kommunes gældende spildevandsplan og er ikke planlagt tilsluttet offentlige kloakering. Rensning af spildevand sker gennem minirensningsanlæg, hvor grupper af sommerhuse tilkobles hvert deres minirensningsanlæg. Det rensede spildevand nedsives lokalt i faskiner. Det vurderes derfor, at der ikke er en væsentlig indvirkning.
Nærmeste vandværk/vandindvinding		X			Nærmeste vandværker er Dråby Vandværk, men lokalplanen ligger inden for Boeslum Bakker indvindingsopland og inden for deres forsyningsområde.
Grundvandsinteresser		X			Lokalplanområdet ligger inden for område med almindelige drikkevandsressourcer og der er terrænnært grundvand. Området ligger også inden for indvindingsoplandet til Boeslum Bakker Vandværk, så derfor skal området vurderes på linje med ”område med særlige drikkevandsinteresse” - OSD. Der er ikke boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) eller nitratfølsomme indvindingsområder (NFI).

					Udlæg af området til sommerhusområde, vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af grundvandet. Det kan være positivt for beskyttelsen af grundvandet, at området ikke længere anvendes til intensiv landbrugsdrift.
Luft					
Luftforurening (støv, NOx, CO_2 og SO_2, lugtgener)		x			Der er ingen virksomheder i nærheden, som vurderes at kunne påvirke lokalplanområdet med luft- og lugtgener. Ligeledes vurderes det at omgivelserne ikke vil opleve gener fra lokalplanområdet, som udlægges til sommerhusområde. Brug af brændeovne inden for lokalplanområdet kan medføre luftforurening i form af NOx mv. til omgivelserne inden for og uden for lokalplanområdet. Planlægningen kan ikke regulere dette forhold. Dråby Strandvej 5 har tilladelse til at holde lamaer. Foldene grænser op til Dråby Strandvej, hvorfor der muligvis kan forekomme lugt fra lamaerne på marken. De generelle lugtgeneafstande for staldanlæg er overholdt.
Emissioner fra trafik til området		x			Lokalplanområdet er omgivet af sommerhusområder, campingplads, kyststrækning og det åbne land. Der er ikke større veje i nærheden. Det vurderes derfor at lokalplanområdet ikke vil blive påvirket af emissioner fra trafik.
Støj					
Støj (anlæg/drift), støjbegrænsende foranstaltninger		X			Lokalplanområdet udlægges til sommerhusområde. Det forventes ikke, at lokalplanområdet vil blive påvirket af støj fra naboområder og ligeledes, at lokalplanområdet ikke vil påvirke naboområder med støj over grænseværdierne. Varmepumper kan medføre støjgener både inden for lokalplansområdet og til de nærliggende områder. Der skal sikres, at varmepumper installeres, så Miljøstyrelsens gældende, vejledende grænseværdier overholdes.
Vibrationer		x			Der vil ikke være påvirkning med vibrationer hverken til eller fra området. I anlægsperioder kan der være midlertidige perioder med vibrationer. Det vurderes ikke at være i væsentlig grad.
Trafik		X			Lokalplanen udlægger nye interne veje med tilslutning til eksisterende veje i området. Der planlægges for mere end en vejadgang til det nye sommerhusområde, hvorfor trafikken forventes at fordele sig ad både Karlsbjergvej, Hjuldampervej og en ny intern vej, før den kommer ud på Dråby Strandvej. Dråby Strandvej vurderes at kunne håndtere den stigning i trafikken, som det ny sommerhusområde vil medføre. Det vurderes, at sommerhusområdet ikke vil give anledning til væsentlige ændringer i trafikken i området.
Trafikafvikling/belastning		X			Området vejbetjenes fra både den eksisterende Hjuldampervej og en ny adgangsvej, som løber fra Karlsbjergvej til Dråby Strandvej. Vejen krydser Hjuldampervej, som løber gennem lokalplanområdet. Vejene i lokalplanområdet skal etableres som grusveje, ligesom Karlsbjergvej og Hjuldampervej også er.

					Da der etableres flere alternative vejadgange, vil trafikken fordele sig. Det eksisterende sommerhusområde syd for lokalplanområdet vil ligeledes kunne benytte den nye adgangsvej. Det vurderes, at sommerhusområdet, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre problemer med afviklingen af trafikken.
Trafiksikkerhed		X			Områdets veje udlægges som grusveje, hvilket i sig selv medvirker til at nedsætte hastigheden.
Risiko for ulykker		X			Planlægningen medfører ingen væsentlig risiko for ulykker.
Klima					
Temperatur / vandstand / mikroklima		X			Planen vurderes ikke at påvirke temperatur, vandstand eller mikroklima. Vandhåndteringsplanen sikrer, at områdets nuværende skybrudsvolumener indarbejdes, og at strømningsvejene bibeholdes.
Materielle goder					
Landdistrikternes udviklingsvilkår		X			Udlæg af et nyt sommerhusområde kan medføre flere turister i området, hvilket vurderes at være positivt i forhold til udviklingen af lokalområdet.
Kulturarv					
Fortidsminder og arkæologiske værdier, fortidsmindebeskyttelseszone (NBL § 18 / www.dkconline.dk).		X			Der findes ikke fortidsmindebeskyttelseszone inden for lokalplanområdet. Ved en arkivalsk gennemgang af det nationale register Fund og Fortidsminder kan det konstateres, at der ikke er registreret fortidsminder inden for arealet. Der er registreret fortidsminder i områderne umiddelbart op til arealet (se kort nedenfor). Flere gravhøje omkranser arealet, hvor der mod vest ligger flere fredede gravhøje (sb. nr. 34, 35, 59). Mod øst ligger en fin række af gravhøje, som indeholder 5 registrerede gravhøje (sb. nr. 41-45). Nærheden til gravhøje betyder generelt, at der kan være andre fortidsminder i deres nærhed. Samtidigt er området topografisk velegnet til både bebyggelse og begravelse. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27 og skal derfor arkæologisk undersøges inden eventuelle anlægsarbejder. Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden byggemodninger påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.
Beskyttede diger (NBL § 29)				X	Der findes ikke beskyttede diger inden for lokalplanområdet.
Arkitektonisk værdi		X			Lokalplanen stiller krav til bygningers placering, størrelse og omfang, samt hvilke materialer og farver der kan anvendes i området. Bestemmelserne er med til at skabe en sammenhæng gennem området og sikre, at der ikke anvendes materialer og farver der virker visuelt skæmmende i landskabet.

Fredede / bevaringsværdige Bygninger (Kommuneatlas).				X	Der findes ingen fredet/bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet.
Kirker, kirkebyggelinje m.m. (NBL § 19 samt Provst Exner Fredninger og kommuneplanens kirke-indsigtsområder).				X	Der findes ingen kirker, kirkebyggelinje mv. inden for lokalplanområdet.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		X			Lokalplanområdet udgør et areal på cirka 16 ha.
Energiforbrug (anlæg / drift)		X			Som normalt for sommerhusområder.
Produkter, materialer, råstoffer, genanvendelse		X			Som normalt for sommerhusområder.

Der er både vurderet på indvirkninger i anlægsfasen, og når planen er realiseret. Især de indvirkninger som planforslaget har på næromgivelserne, 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 væ-sentligt, 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 Lokalplan nr. 474 i forhold til de kriterier, der fremgår af lovens bilag 3, samt i forhold til lovens brede miljøbegreb. Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at planlægningen er ikke miljøvurderingsplig-tig, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

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