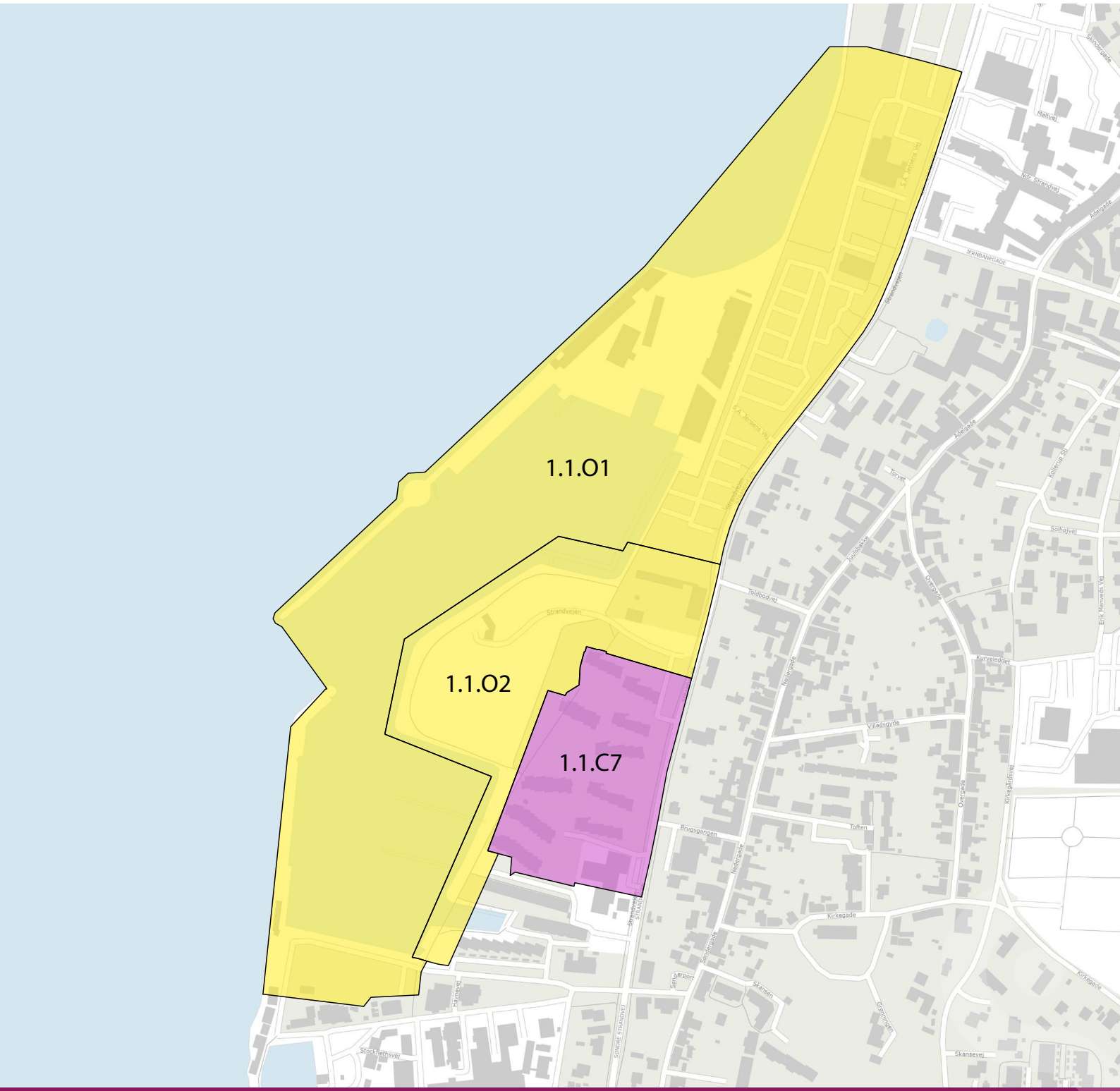
Syddjurs KOMMUNE



FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 7

TIL SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

OFFENTLIGT OMRÅDE VED HALVØEN I EBELTOFT

INDHOLD

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG? 3
Hvornår skal der udarbejdes et kommuneplantillæg? 3
Hvad består et kommuneplantillæg af? 3
Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg 3
Persondata 3
Klagemulighed 3

REDEGØRELSE 5
Formål og baggrund 5
Indhold 5
Rammeområde 1.1.O1 5
Rammeområde 1.1.O2 6
Rammeområde 1.1.C7 6
Rammekort 7

FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING OG LOVGIVNING 8
Kommuneplanens retningslinjer og hovedprincipper 8
Kommuneplanens hovedstruktur 8
Kommuneplanens retningslinjer 8
Beskyttelseshensyn 8
Øvrig planlægning 9
Miljøvurdering 9

VEDTAGELSESPÅTEGNING 10

RAMMEKORT 12

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er en tilføjelse til den gældende kommuneplan. Tillægget ændrer rammer eller retningslinjer for et afgrænset område eller et bestemt emne.

Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål for den fysiske planlægning i kommunen. Den fastsætter rammer for arealanvendelse og bebyggelse, som danner grundlag for lokalplanlægning.

Hvornår skal der udarbejdes et kommuneplantillæg?

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, når byrådet vil ændre kommuneplanens rammer eller retningslinjer. Det gælder blandt andet, hvis byrådet ønsker at udarbejde en lokalplan, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Hvad består et kommuneplantillæg af?

Et kommuneplantillæg består af en redegørelse, retningslinjer, rammebestemmelser og et rammekort.

- **Redegørelsen** beskriver formål, baggrund, indhold og forhold til anden planlægning.
- **Retningslinjer** beskriver overordnede bindinger for arealanvendelsen.
- **Rammebestemmelserne** fastlægger, hvad der må bygges og hvor meget der må bygges.
- **Rammekortet** viser det område, tillægget gælder for.

Offentlig høring af forslag til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til et kommuneplantillæg, skal forslaget i offentlig høring i mindst fire uger. I den periode kan borgere og andre interesserede indsende bemærkninger og ændringsforslag til forslaget.

Forslaget til kommuneplantillæg nr. 7 til Syddjurs Kommuneplan 2024 er i offentlig høring sammen med forslag til lokalplan nr. 477 for offentligt område ved Halvøen i Ebeltoft fra den 23.09.2026 til den 28.10.2026. Der afholdes borgermøde om udviklingen af området torsdag den 8.10.2026.

Efter høringen tager byrådet stilling til de indkomne bemærkninger. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Persondata

Høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside som led i den politiske behandling. Oplysninger som navn, adresse og kontaktoplysninger bliver dermed offentligt tilgængelige og omfattet af reglerne om aktindsigt.

Ønske om navne- og adressebeskyttelse skal fremgå tydeligt af høringssvaret

Klagemulighed

Inden for fire uger efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørel-

se af kommuneplantillægget, kan borgere klage til Planklagenævnet. Der kan klages over retlige spørgsmål, det vil sige om planlovens regler og procedurer er overholdt. Der kan ikke klages over indholdet.

Klager skal indsendes via Klageportalen hos Nævnenes Hus www.naevnenes-hus.dk senest den dag.måned.år.

REDEGØRELSE

Formål og baggrund

Dette kommuneplantillæg er at muliggøre en fremtidig udvidelse af kulturinstitutionen ved Halvøen i Ebeltoft. Tillægget skal også give mulighed for, at en mindre del af bebyggelse til rekreative og kulturelle formål kan placeres på den sydlige del af halvøen.

Tillægget er udarbejdet for at bringe lokalplan nr. 477 i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024.

Lokalplanen er i strid med kommuneplanens rammer på følgende punkter:

- Rammeområde 1.1.O2 fastlægger, at bebyggelse skal placeres på den nordlige halvdel af området. Lokalplanen giver mulighed for, at en mindre del af bebyggelsen kan placeres på den sydlige del af området.
- Rammeområde 1.1.C7 fastlægger et maksimalt bruttoetageareal på 14.000 m2. Rammeområdets maksimale bruttoetageareal er allerede brugt til etageboligbebyggelsen syd for Glas, så der er ikke byggeret nok indenfor rammeområdet til en fremtidig udvidelse af museet.

Indhold

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af rammeområderne, så den eksisterende kulturinstitution (Glas – Museet for Glaskunst) fremover ligger i rammeområde 1.1.O2, som rummer byggeret nok til både den planlagte bebyggelse på Halvøen og til en fremtidig udvidelse af museet.

Samtidig tilpasses afgrænsningen mellem rammeområde 1.1.O2 og 1.1.C7, så de fremover følger lokalplanernes afgrænsninger.

Derudover ændres navnene på rammeområde 1.1.O1 og 1.1.O2, så de stemmer overens med rammernes indhold. Der tilføjes også en ændring af reglerne om bebyggelsens placering i rammeområde 1.1.O2.

Øvrige bestemmelser videreføres uden ændringer.

Rammeområde 1.1.O1

Rammens navn og afgrænsning ændres. Øvrige bestemmelser videreføres uden ændringer.

Ramme nummer 1.1.O1	**FRA:** **~~Offentligt område til Fregatten Jylland, Glasmuseum og Ebeltoft Havn~~** **TIL:** **Offentligt område til Fregatten Jylland og Ebeltoft Havn**
Anvendelse	Område til offentlige formål. Området anvendes til kulturelle institutioner, lystbådehavn og skibsværft. I lystbådehavnen kan der indrettes plads til op til 200 kølbåde.
Specifik anvendelse	Kulturelle institutioner, område til offentlige formål, lystbådehavn, havneerhvervsområde.

Højde	8,5 meter. I forbindelse med lokalplanlægning kan der dog tillades bygningsafsnit med en større byggehøjde, såfremt det gennem en nærmere redegørelse kan påvises, at en større bygningshøjde kan indpasses i området.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Fremtidig zonestatus	Byzone.
Trafik	Den offentlige sti langs kysten skal føres igennem området og udformes som en havnepromenade.

Rammeområde 1.1.O2

Rammens navn og afgrænsning ændres. Derudover laves en mindre ændring i reglerne om bebyggelsens placering. Øvrige bestemmelser videreføres uden ændringer.

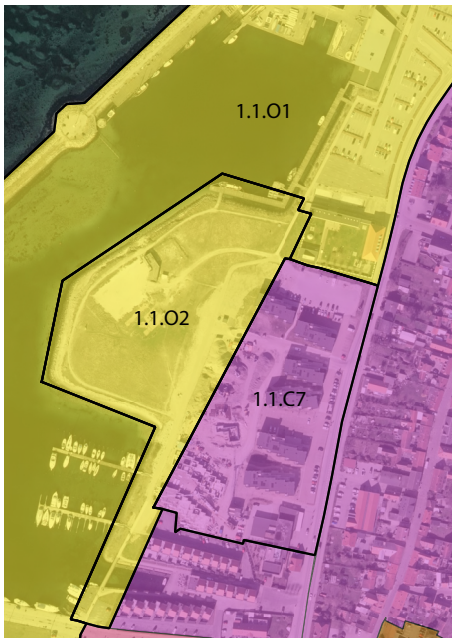
Ramme nummer 1.1.O2	**FRA:** ~~**Offentligt område til offentlige og kulturelle formål ved Ebeltoft havnefront (Den kommunale halvø)**~~ **TIL:** **Offentligt område til rekreative og kulturelle formål ved Halvøen i Ebeltoft**
Anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	Kulturelle institutioner og område til offentlige formål.
Højde	12,5 meter.
Etageantal	3 etager.
Max. etageareal, der må opføres	5000 m² beregnet ud fra området som helhed.
Bebyggelsens omfang	FRA: ~~Der kan alene placeres bebyggelse inden for arealets nordlige halvdel. Der må maksimalt opføres 5.000 m² bruttoetageareal.~~ TIL: Der må maksimalt opføres 5.000 m² bruttoetageareal. Områdets primære bebyggelse skal placeres på den nordlige del af området. Der må placeres op til 200 m² sekundær bebyggelse på den sydlige del af området.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Fremtidig zonestatus	Byzone.
Trafik	Den offentlige sti langs kysten skal føres igennem området og udformes som en havnepromenade. Området skal vejbetjenes fra Strandvejen via slagterigrunden.

Rammeområde 1.1.C7

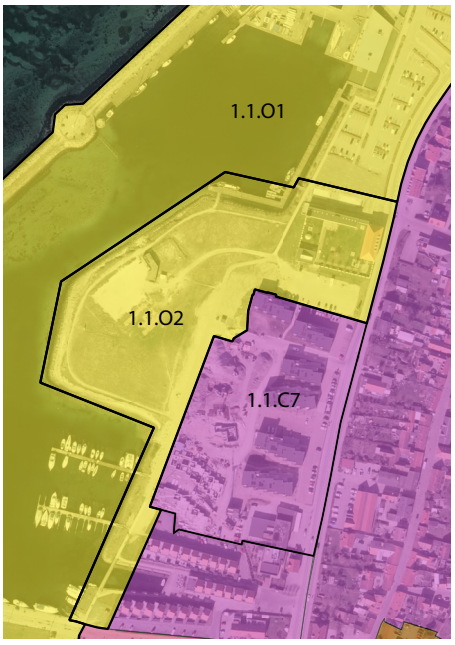
Rammens afgrænsning ændres. Øvrige bestemmelser videreføres uden ændringer.

Rammekort

Gældende afgrænsning af rammeområder



Ny afgrænsning af rammeområder



FORHOLD TIL GÆLDENDE PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplanens retningslinjer og hovedprincipper

Kommuneplanens hovedstruktur

Et af kommuneplanens hovedprincipper er at understøtte hverdagsliv og mødesteder. Herunder at understøtte levende bymidter og den maritime kultur i Ebeltoft.

Kommuneplantillægget skal muliggøre en fremtidig udvidelse af den eksisterende kulturinstitution ved Halvøen i Ebeltoft og muliggøre placering af sekundær bebyggelse til rekreative og kulturelle formål på den sydlige del af Halvøen. Kommuneplantillægget er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Kommuneplanens retningslinjer

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for mobilitet, klima og overfladevand, udsigtslandskaber og værdifulde kulturmiljøer.

Kommuneplantillægget ændrer ikke kravet om, at den offentlige sti langs kysten skal føres gennem området og indrettes som havnepromenade. Tillægget er derfor i overensstemmelse med retningslinjerne for stisystemer og mobilitet.

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for klima og overfladevand, idet der fortsat skal tages hensyn til klimatilpasning og risiko for oversvømmelse ved ny bebyggelse.

Planområdet ligger i et udpeget udsigtslandskab. Muligheden for begrænset bebyggelse på den sydlige del af halvøen vurderes ikke at tilsidesætte de landskabelige interesser.

Beskyttelseshensyn

Planområdet ligger cirka 3,5 kilometer fra Natura 2000-område nr. 231 Kobberhage Kystarealer. På grund af afstanden og den mellemliggende bymæssige bebyggelse vurderes kommuneplantillægget ikke at kunne påvirke Natura 2000-området.

Der er registreret forekomst af marsvin i Ebeltoft Vig. Det vurderes, at de muligheder tillægget giver, ikke påvirker artens levevilkår eller områdets økologiske funktionalitet. Der er ikke registreret egnede yngle- eller rasteområder for øvrige bilag IV-arter inden for planområdet. Tillægget vurderes derfor ikke at påvirke beskyttede arter.

Planområdet ligger inden for Nationalpark Mols Bjerge. Området er beliggende i en planlægningszone uden retlige bindinger for kommuneplanlægningen. Tillægget vurderes at være foreneligt med nationalparkens formål.

Der er ikke registreret jordforurening eller særlige drikkevandsinteresser i området. Tillægget er ikke i strid med gældende vandområdeplan.

Øvrig planlægning

Kommuneplantillægget er ikke i strid med den regionale råstofplanlægning, nabokommunernes kommuneplaner eller gældende landsplanlægning.

Det område der er omfattet af kommuneplantillægget, grænser op til Ebeltoft Bymidte, som er udpeget til Nationalt Kulturmiljø.

Miljøvurdering

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at kommuneplantillægget ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Kommuneplantillægget er blevet screenet sammen med lokalplanen. Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planerne ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planerne ikke kræver miljøvurdering, er truffet, da planerne udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område 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, og da de muligheder planforslagene giver ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Afgørelsen er truffet efter lovens § 10. Afgørelsen offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

NYT RAMMEKORT

