Syddjurs KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 477

Offentligt område ved Halvøen i Ebeltoft

INDHOLD

Hvad er en lokalplan? 4
Lokalplan og anlæg på søterritoriet 4
Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan? 4
Offentlig høring af lokalplanforslaget 4
Persondata 5
Klagemulighed 5
Dispensationer 5
Læsevejledning 6

REDEGØRELSE 7

Formål 7
Baggrund 7
Processen 8
Området 9
Oversigtskort 9
Lokalplanområdet 10
Lokalplanområdets beliggenhed, størrelse og afgrænsning 10
Lokalplanområdets zonestatus 10
Lokalplanområdets nuværende anvendelse 10
Eksisterende bebyggelse og anlæg 11
Bevaringsværdig bygning 12
Bevaringsværdige udsigter 13
Landskab, natur og beplantning 14
Lokalplanområdets eksisterende trafikale forhold 15
Kollektiv trafik og bløde trafikanter 15
Jordforurening 15
Lokalplanområdets omgivelser 15
Lokalplanens indhold 17
Anvendelse og disponering 17
Bebyggelse og anlæg 17
Bevaringsværdig bygning 18
Landskab og beplantning 18
Bevaringsværdig udsigt 19
Veje, stier og parkering 19
Skilte og belysning 20
Regnvandshåndtering 20
Klimatilpasning 20
Miljø og sikkerhed 21
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 22

Syddjurs Kommuneplan 2024 22
Udviklingsplan. Klimarobust Kystkultur Ebeltoft 24
Udbud og konkurrence om en folkepark på Halvøen 25
Den kystnære dele af byzonen 26
Gældende lokalplaner 27
Servitutter 28
Teknisk forsyning 29
Naturbeskyttelse 30
Naturbeskyttelseslovens § 3 36
Nationalpark Mols Bjerge 36
Nationalt Kulturmiljø Ebeltoft 36
Arkæologi 36
Bygge- og beskyttelseslinjer 37
Jordhåndtering og jordforurening 37
Grundvand 38
Miljøforhold 39
Miljøvurdering 39
Retsvirkninger 41

BESTEMMELSER 42

§1. Lokalplanens formål 42
§2. Område og zonestatus 42
§3. Områdets anvendelse 42
§4. Veje, stier og parkering 44
§5. Bebyggelsens omfang og placering 46
§6. Bebyggelsens udseende 47
§7. Bevaring 48
§8. Skiltning og belysning 49
§9. Beplantning og hegn 51
§10. Klimatilpasning 52
§11. Terrænregulering 53
§12. Tekniske anlæg 53
§13. Betingelser for ibrugtagning 54
§14. Ophævelse af lokalplan 55
§15. Lokalplanens retsvirkninger 55

Kortbilag 1 - Matrikelkort 58
Kortbilag 2 - Lokalplankort 60
Kortbilag 3 - Byggefelt I 62
Bilag A - Farver 64
Bilag B - Beplantning 66
Bilag C - Maksimale bygningshøjder, byggefelt I 68

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold inden for et afgrænset område. Med en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for, hvordan arealer, bygninger, beplantning, veje, stier og lignende skal placeres og udformes.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, der er lovligt etableret, før lokalplanen vedtages, kan fortsætte uændret – også ved ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, den beskriver. Hvis de etableres, skal det ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter reglerne i planloven. Planloven fastlægger, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgere skal høres, før planen vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Lokalplan og anlæg på søterritoriet

En lokalplan kan kun omfatte arealer på land. Kommuner har efter planloven ikke hjemmel til at fastsætte bindende lokalplanbestemmelser for vandområder. Arealer på søterritoriet er derfor ikke omfattet af lokalplanens retsvirkninger.

Et havnebad er et anlæg på søterritoriet og kræver derfor godkendelse af statslige myndigheder efter kystbeskyttelsesloven og havnelovgivningen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet skal efter planloven udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning. Lokalplan skal også udarbejdes, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når arealer overføres fra landzone til byzone.

Byrådet kan herudover til enhver tid vælge at udarbejde en lokalplan, også selv om der ikke foreligger konkrete bygge- eller anlægsprojekter. Det kan ske, hvis Byrådet finder det planlægningsmæssigt hensigtsmæssigt, eller ønsker at vurdere et område i en større sammenhæng eller skabe grundlag for offentlig debat.

Offentlig høring af lokalplanforslaget

Før Byrådet kan vedtage en lokalplan, skal forslaget til planen sendes i offentlig høring. I høringsperioden får naboer, berørte parter og andre interesserede mulighed for at indsende bemærkninger (høringssvar) til planforslaget.

Byrådet skal tage stilling til de indkomne høringssvar, før lokalplanen vedtages endeligt. Hvis der foretages væsentlige ændringer i planforslaget på baggrund af høringssvarene, skal lokalplanforslaget sendes i fornyet offentlig høring.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

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 lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse, 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 lokalplanens indhold eller over byrådets skøn og vurderinger.

En eventuel klage skal indsendes senest fire uger fra datoen for den offentlige bekendtgørelse, det vil sige senest den dag.måned.år.

Klagen skal indsendes via Klageportalen hos Nævnenes Hus.

Du kan finde klagevejledningen og informationer om gebyr med videre på Planklagenævnets hjemmeside: www.naevneneshus.dk

Dispensationer

Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider mod lokalplanens principper. Afvigelser, som strider mod lokalplanens principper, kræver vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplanens principper fremgår typisk af lokalplanens formål (§ 1), de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet (§ 3), samt den overordnede planlagte struktur, herunder for eksempel fordelingen mellem bebyggede arealer og friarealer.

Der kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser i ganske særlige tilfælde, hvor den ønskede anvendelse ligger meget tæt op ad den tilladte anvendelse. Der kan aldrig dispenseres fra lokalplanens formål.

Før kommunen meddeler dispensation fra en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og naboer som udgangspunkt orienteres. Dette kan undlades, hvis dispensationen er af underordnet betydning.

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består altid af:

- **Redegørelsen** som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, hvad planen regulerer og hvorfor den regulerer netop det. Redegørelsen beskriver de forhold, der er gældende på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse og indeholder også en beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Redegørelsen er ikke juridisk bindende.
- **Bestemmelser (§)** som fastlægger, hvordan lokalplanområdet må anvendes. Bestemmelserne er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er juridisk bindende for grundejere og brugere af området og for kommunen.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et eller flere **lokalplankort**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

Derudover kan lokalplanen indeholde:

- Et **kort med eksisterende forhold**, der viser gældende bindinger og forhold i området som for eksempel naturbeskyttelse, jordforurening, forsyningsledninger, naboområder og lignende.
- En **illustrationsplan**, der viser et eksempel på hvordan bebyggelse og anlæg kan komme til at se ud. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.
- **Vejprofiler**, der viser den principielle udformning af veje i området.
- En række **bilag** som for eksempel kan beskrive beplantning, de farver der må bruges i området, virksomhedsklasser, vandhåndteringsplan og lignende.
- En **afgørelse om miljøvurdering**, lavet på baggrund af en screening for miljøvurdering. Afgørelsen beskriver om der skal laves en miljøvurdering af planen
- Et **"ikke teknisk resumé"** af miljøvurderingen, hvis lokalplanen er blevet miljøvurderet.

REDEGØRELSE

FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet for at udlægge området til offentlige rekreative og publikumsorienterede kulturelle formål, der understøtter byliv og fritidsaktiviteter.

Planen skal sikre, at området udvikles i respekt for det værdifulde kulturmiljø omkring Ebeltoft bymidte, den eksisterende kulturinstitution og Fiskerihavnen. Samtidig skal de fysiske og visuelle forbindelser mellem byen, havnen, horisonten og Fregatten Jylland bevares.

Lokalplanen skal desuden sikre området og den bagvedliggende by mod klimapåvirkninger fra stigende havvand, stormflod og ekstreme skybrudshændelser.

Planen fastlægger etablering af en nord-sydgående promenade langs Ebeltofts havnefront og giver mulighed for udvidelse af den eksisterende kulturinstitution. Samtidig fastsættes der bevarende bestemmelser for Hack Kampmanns toldkammerbygning.

Endelig skal lokalplanen forebygge miljøkonflikter inden for planområdet og i forhold til de omkringliggende områder.

BAGGRUND

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre det første store åbningstræk i realiseringen af den strategisk-fysiske udviklingsplan Klimarobust Kystkultur. Erhvervsfremmebestyrelsen har sammen med Byrådet bevilget penge til realiseringen af en park og et havnebad på Halvøen.

Samtidig er der et politisk ønske om at sikre Ebeltoft Havnefront og Ebeltoft By mod fremtidige klimapåvirkninger fra stigende havvand, stormfloder og ekstreme regnhændelser og om at give mulighed for en fremtidig udvidelse af områdets kulturinstitution GLAS – Museet for Glaskunst.

De muligheder planen giver har et omfang og en karakter, som er lokalplanpligtigt. Realiseringen forudsætter derfor, at der udarbejdes en lokalplan for området. For at give mulighed for en fremtidig udvidelse af GLAS – Museet for Glaskunst, ledsages lokalplanen af et tillæg til Syddjurs Kommuneplan 2024.

Lokalplanen kan kun fastsætte bindende bestemmelser for anlæg på land. Derfor er selve havnebadet ikke omfattet af lokalplanens bestemmelser. Havnebadet beskrives dog sammen med resten af projektet for et offentligt rekreativt område på Halvøen i redegørelsens afsnit om den strategisk-fysiske udviklingsplan *Klimarobust Kystkultur Ebeltoft*, afsnittet om *Udbud og konkurrence om en Folkepark på Halvøen* og afsnittet om *Den kystnære del af byzonen*.

PROCESSEN

Projektet for et offentligt rekreativt område på Halvøen er en del af en proces, som har været i gang over en årrække. Projektet er en del af den strategisk-fysiske udviklingsplan Klimarobust kystkultur, som blev vedtaget af byrådet i Syddjurs Kommune i september 2023.

I november 2024 bevilgede Erhvervsfremmebestyrelsen midler til projektet. Denne bevilling blev fulgt op af en bevilling fra Byrådet og i maj 2025 igangsatte Erhvervs- og Planudvalget det planarbejde, som skal muliggøre realisering af projektet.

Sideløbende med planarbejdet, er der afholdt en arkitektkonkurrence for en folkepark på Halvøen. Vinderforslaget har dannet grundlag for lokalplanen.

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden: 23.09.2026 til 28.10.2026 (begge dage inklusiv).

Bemærkninger og ændringsforslag til planforslaget skal indsendes skriftligt til Syddjurs Kommune via høringsportalen https://2025.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser senest onsdag den 28. oktober 2026, hvor den offentlige høring udløber.

Der afholdes borgermøde på rådhuset i Ebeltoft torsdag den 8. oktober 2026 klokken 17.30 - 19.00.

OMRÅDET

Oversigtskort



Lokalplanens afgrænsning (hvid prikket signatur) og de nærmeste omgivelser. Luftfoto 2025.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdets beliggenhed, størrelse og afgrænsning

Planområdet ligger på Ebeltoft Havnefront mellem Fregathavnen og Trafikhavnen, helt centralt i Ebeltoft. Området omfatter Halvøen, Glas – Museet for glaskunst, museets forplads, en del af det offentlige parkeringsareal nord for museet og det offentlige parkeringsareal syd for museet.

Planområdet omfatter matrikel nr. 195ad og 195g samt en del af Matrikel nr. 195b, 195æ, 196, 208a, 7000a og 7000r Ebeltoft Bygrunde, Ebeltoft samt mindre dele af søterritoriet omkring Halvøen.

Lokalplanområdet omfatter et landareal på cirka 32.000 m2.

Mod nord afgrænses området af den offentlige parkeringsplads mellem Fregatten Jylland og Glas – Museet for glaskunst, mod øst af Strandvejen og en nyere etageboligbebyggelse, mod nordvest af indsejlingen til Fregathavnen og selve Fregathavnen og mod syd af Trafikhavnen.



Halvøen set mod syd med Ahl Hage og Helgenæs i baggrunden.

Lokalplanområdets zonestatus

Lokalplanområdet er i byzone og forbliver i byzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdets nuværende anvendelse

Halvøen anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som rekreativt område med en strandbar, der er åben i sommerhalvåret, legeplads, beachvolleybane og fitnessudstyr. Halvøen udgør størstedelen af lokalplanområdet og en stor del af arealet er skabt af opfyld. Området er kendetegnet ved et fladt græsklædt terræn med enkelte lave bakker og lavninger. Der er en flisebelagt offentlig sti

gennem området i nord-sydgående retning og en trampesti langs halvøens kant mod vandet.

Stensætningen mod havnebassinet er nedbrudt flere steder og der er begyndende erosion af arealerne bag nedbrydningerne.

Området er vindblæst og fremstår, på trods af den rekreative brug, som et tomt sted med et stort uudnyttet potentiale.

Den nordlige del af planområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse til offentlig parkeringsplads, bådebro, promenade, Glas - Museet for glaskunst og forplads til museet.

Eksisterende bebyggelse og anlæg
De mest markante bygninger indenfor planområdet er bygningskomplekset omkring Glas – Museet for Glaskunst.

Museet består af Hack Kampmanns bevaringsværdige toldkammerbygning fra 1921, samt udstillings- og værkstedsbygninger opført i 2008 og en lukket gårdhave omkranset af en muret mur.

Ved lokalplanens udarbejdelse, er der givet byggetilladelse til opførelse af kunstværket "Byens Terrasse", som bliver opført på nord og vestsiden af udstillingsbygningen.

Udover museets bygninger er der en strandbar, en legeplads, et areal med træningsredskaber og en pumpestation indenfor planområdet.



GLAS – Museet for Glaskunst og Hack Kampmanns bevaringsværdige bygning fra 1921. Østfacade. Set fra hjørnet af Toldbodvej og Strandvejen.



Eksisterende strandbar på Halvøen



Eksisterende pumpestation på Halvøen

Bevaringsværdig bygning
Der er en enkelt bevaringsværdig bygning indenfor planområdet.

Toldkammerbygningen tegnet af arkitekt Hack Kampmann og opført i 1921 i nyklassicistisk stil.

Bygningen er registreret med bevaringsværdien 2 (høj bevaringsværdi) i Ebetoft Kommuneatlas og Syddjurs Kommuneplan 2024 og er en del af Glas – Museet for glaskunst.

Bygningens ydermure er pudset med kvadre inddelinger i hjørner og gavle. Soklen er pudset og malet. Bygningen er opført med valmtag.

Bygningens detaljer, facaderytme, proportioner, farvesætning (tung base), materialer (tegl på taget og trævinduer og -døre) er elementer, som er vigtige at bevare.

Udsynet til bygningens østfacade (fra Toldbodvej og byen) og til gavlene mod nord og syd (set fra Strandvejen) er vigtigt at bevare.



Den bevaringsværdige toldkammerbygningen og Glas - Museet for glaskunst
Set fra nordøst

Bevaringsværdige udsigter
Fregatten Jylland nord for planområdet er et markant og vigtigt pejlemærke, som er synligt fra stort set hele byen. Sigtelinjen til fregatten fra syd og generelt udsigten til fregatten fra planområdet er vigtig at bevare.

Kigget fra Toldbodvej mod Ebeltoft Vig med Mols og Helgenæs i baggrunden og de stedvise kig fra Strandvejen mod Halvøen og vandet er også vigtige at bevare.



Fregatten Jylland set fra planområdet



Udsigten til havneindsejlingen og Ebeltoft Vig set fra planområdet

Landskab, natur og beplantning

Halvøen og museumsarealet er et forholdsvis fladt og forblæst areal uden træer. Arealet er dækket af græs med enkelte lavninger og lave bakker. Langs stensætningen mod nord og nordvest er der spredt beplantning af buske og hybenroser.

Størstedelen af Halvøens terræn ligger omkring kote 2,0 – 2,3 (DVR 90) med enkelte bløde bakker i kote 2,5 - 3,0 (DVR 90).

Lokalplanområdets eksisterende trafikale forhold
Der er mange offentlige parkeringspladser i og omkring planområdet. Størstedelen er placeret mellem Glas - Museet for glaskunst og Fregatten Jylland nord for planområdet. En mindre del er placeret syd for Glas.

Fra nord har planområdet vejadgang via Strandvejen og den offentlige parkeringsplads. Fra syd går vejadgangen fra Strandvejen via parkeringsarealet foran den nybyggede etageboligbebyggelse og ind på det offentlige parkeringsareal syd for Glas.

Varelevering til Glas og til strandbaren på Halvøen går via den sydlige vejadgang.

Der er ingen vejforbindelse mellem den nordlige og den sydlige vejadgang til planområdet.

Den eksisterende nord-sydgående havnepromenade går gennem planområdet og forbindes til stier både nord og syd for planområdet.

Når udearealerne omkring etageboligbebyggelsen mellem Strandvejen og planområdet er færdige, bliver halvøen forbundet med bymidten via en tværgående offentlig stiforbindelse som ligger i forlængelse af vejen Brugsgangen.

Kollektiv trafik og bløde trafikanter
Ebeltoft er kollektivt betjent med regionale busforbindelser, som forbinder byen med blandt andet Aarhus, Rønde, Grenaa og Djursland. Ved lokalplanens udarbejdelse er den vigtigste regionale forbindelse er buslinje 123 (Aarhus – Rønde – Ebeltoft), som har hyppige afgange og standser både i centrum af Ebeltoft og ved Ebeltoft Busterminal i den sydlige del af byen.

Jordforurening
Den nordlige halvdel af Halvøen er skabt mellem 1979 og 1987, mens den sydlige del er skabt mellem 1993 og 1995.

Erfaring med fyldjordprojekter i den periode er, at der var meget lidt eller slet ingen kontrol med tilkørt jord. Det betyder at der er stor sandsynlighed for at der er både forurenende stoffer og affald i opfyldningen.

Sammenholdt med fund af blandt andet tjærestoffer i jorden øst for planområdet, er der stor risiko for, at jorden indenfor planområdet kan være forurenet og for at der kan være udsivning af forurenende stoffer til havmiljøet og sedimentet i området.

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenet jord" og beskrives nærmere i redegørelsens afsnit: "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" på side 37.

Lokalplanområdets omgivelser
Sydøst for planområdet ligger en etageboligbebyggelse med almene og private boliger i tre etager. Bebyggelsen er nyopført ved lokalplanens udarbejdelse.

Øst for Strandvejen ligger den centrale del af Ebeltofts gamle bydel omkring

Adelgade, Juulsbakke og Nedergade. Det er primært byhusenes haver, baghuse og byhusenes røde tegltage, der kan ses fra planområdet.

Planområdet forbindes til den bagvedliggende by via Toldbodvej og Brugsgangen og til havnearealerne nord og syd for planområdet via den eksisterende promenade.



Etageboligbebyggelsen langs Strandvejen set fra Halvøen. Efterår 2025.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse og disponering

Lokalplanen udlægger området til offentlige rekreative- og kulturelle formål, som kan danne ramme om et levende havneområde med kulturinstitution, havnebad, rekreative aktiviteter og ophold for både byens borgere og besøgende.

Området er opdelt i tre byggefelter med forskellige anvendelser, som sikrer, at de publikumsintensive funktioner samles omkring kulturinstitutionen og havnebadet i den nordlige del af planområdet.

Anlæg til klimatilpasning, klimasikring og regnvandshåndtering, tekniske anlæg til området forsyning, legepladser, træningsfaciliteter og lignende må placeres både i og udenfor byggefelterne

Byggefelt I er udlagt til publikumsorienterede kulturelle formål som museum, kulturhus, teater og lignende med tilhørende funktioner som værksted, café og mindre butik.

Byggefelt II er udlagt til rekreative faciliteter som havnebad, sauna og omklædning samt café/restaurant og isbod. Herfra kan der etableres adgang til et havnebad nord for byggefeltet.

Byggefelt III er udlagt til sekundær bebyggelse som madpakkehus, udekøkken, shelters, offentlige toiletter og teknik rum til områdets drift.

For at undgå røggener for naboer og resten af planområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må etableres permanente bålpladser, bålhytter og lignende indenfor planområdet. Samtidig giver planen mulighed for, at der kan etableres en grillplads/udekøkken med grill på den vestlige del af Halvøen og en på den sydvestlige del. Der vil kunne afholdes midlertidige arrangementer, som for eksempel Sankthansbål og lignende indenfor planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Det samlede bruttoetageareal inden for planområdet må ikke overstige 5.000 m^2.

Lokalplanen fastlægger byggefelter, højdebegrænsninger samt krav til materialer, farver, udformning, skiltning med mere med henblik på at indpasse ny bebyggelse i havnens skala og de kulturhistoriske omgivelser i Ebeltoft bymidte og herunder den bevaringsværdige toldkammerbygning.

Facader, tage og øvrige synlige bygningsdele skal udføres i materialer med et materialekarakteristisk udtryk. Der må ikke anvendes kompositmaterialer eller andre industrielle materialer, som har til formål visuelt at efterligne naturmaterialer som træ, sten, tegl eller lignende. Udvendige bygningsdele skal fremstå i materialernes naturlige farver, i sort eller hvid eller i de farver som er vist i lokalplanens farvebilag. Træbygninger må ikke udføres med rundtømmerbeklædning eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget konstruktion).

Lokalplanen giver mulighed for at tagflader må udføres med vegetationsdække for at bidrage til områdets grønne karakter og styrke sammenhængen med det omkringliggende landskab. Vegetationsdække på tage kan samtidig understøtte klima og miljøhensyn, herunder regnvandshåndtering og biodiversitet.

For at beskytte det omkringliggende havmiljø, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må anvendes kobber og zink indenfor planområdet.

Lokalplanen stiller krav om at tekniske bygningsdele og solenergianlæg skal integreres i bygningernes volumen, tagflader eller facader og ikke må fremstå som påmonterede elementer. For at undgå generende lysrefleksioner indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser om at solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.

For at planområdets ubebyggede arealer kan anvendes aktivt som et offentlige rekreative areal giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres legepladser, træningsfaciliteter, aktivitetspladser, kunstværker, borde, bænke og lignende indenfor hele planområdet.

Bevaringsværdig bygning

For at sikre bevaring af den bevaringsværdige toldkammerbygning indeholder lokalplanen bestemmelser om at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at farver, materialer, bygningsdetaljer og bygningsdele som tagform, tagbelægning, vinduer, vinduesåbninger, døre, døråbninger, kviste og lignende skal udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, proportioner og facaderytme.

Lokalplanens bestemmelser placering og maksimal højde på ny bebyggelse indenfor byggefelt I og krav til sammenbygning af ny bebyggelse og den bevaringsværdige bygning, har til formål at sikre frit udsyn til den gamle toldkammerbygning fra Ebeltofts historiske bykerne og fra Strandvejen.



Tegning af den bevaringsværdige toldkammerbygning set fra Strandvejen, med illustration af den maksimal højde på ny bebyggelse bagved (rød stiplet linje).

Landskab og beplantning

Lokalplanens bestemmelser om beplantning og terrænbearbejdning har til formål at skabe et rekreativt område med gode opholdsmuligheder og et kyst-

nært landskabsudtryk som har karakter af strandoverdrev.

Kravene om at beplantningen skal have karakter af strandoverdrev og skal bestå af hjemmehørende og lokalitetstilpassede arter af træer, buske, græsser og blomstrende urter har til formål at sikre robusthed over for vind, salt og periodevis oversvømmelse og samtidig understøtte biodiversitet og et godt mikroklima i området.

Lokalplanens krav om, at områdets træer skal kunne udvikle sig til store, fuldkronede træer har til formål at styrke områdets landskabelige og naturlige karakter og give gode skyggefulde opholdsmuligheder i området. Lokalplanen stiller krav om at træerne skal opstammes for at sikre fri passage under kronerne og bevare åbne kig mod Fregatten Jylland, Ebeltoft Vig og horisonten.

Lokalplanens krav om, at klimasikringen skal integreres i den rekreative udformning af området, har til formål at forene teknisk klimasikring med landskabelige og opholdsmæssige kvaliteter og undgå, at klimasikringen fremstår som et selvstændigt og visuelt dominerende anlæg.

Bevaringsværdig udsigt

Udsigten til Fregatten Jylland og de stedvise kig mod Ebeltoft Vig med Mols Bjerge og Helgenæs i baggrunden er en vigtig del af Ebeltofts identitet. Derfor stiller lokalplanen krav om at sigtelinjerne skal friholdes for bebyggelse og høj beplantning.

Veje, stier og parkering

Områdets eksisterende vejadgange fastholdes, så der også i fremtiden er vejadgang fra nord til det offentlige parkeringsareal mellem Fregatten Jylland og Glas – Museet for glaskunst og fra syd via det private parkeringsareal langs Strandvejen og den offentlige parkeringsplads syd for Glas.

Lokalplanen stiller krav om at der skal etableres en servicevej fra det offentlige parkeringsareal syd for Glas. Servicevejen skal både servicere planområdets faciliteter og fungere som adgangsvej for brand og redning.

For at undgå gennemkørende trafik i området, må varelevering kun ske via den sydlige vejadgang og der må ikke etableres vejforbindelse mellem de to vejadgange.

Lokalplanen stiller krav om at der etableres en nord-sydgående kystpromenade, som skal forbindes til de eksisterende offentlige stier nord og syd for planområdet, og at der etableres en kyststi langs kanten af Halvøen, som blandt andet skal give adgang til Havnebadet. Derudover må der etableres mindre stier, som forbinder de forskellige anlæg og faciliteter på Halvøen og giver adgang til naboområderne.

Lokalplanen stiller krav om at overgange skal være niveaufrie, så området bliver tilgængeligt for alle, og om at parkeringsarealerne skal beplantes med træer for at skabe sammenhæng til det rekreative område på Halvøen og for at skabe skyggefulde forhold. Lokalplanens krav om at den sydlige parkeringsplads kun må anlægges med grus, stenmel eller anden tilsvarende løs belæg-

ning, har sammen med kravet om beplantning til formål at skabe en tydelig landskabelig forbindelse til parken på Halvøen.

For at sikre gode forhold for cyklister i området, stiller lokalplanen krav om at der skal etableres cykelparkeringspladser i tilknytning til promenaden og ved områdets to bilparkeringspladser.

Ladestandere
Ladestandere er reguleret af de til enhver tid gældende bestemmelser i ladestanderbekendtgørelsen.

Lokalplanen stiller krav om at ladestandere skal være ensartede i udformning og have farve i sort eller mørk grøn for at indpasse de tekniske anlæg i omgivelserne.

Skilte og belysning

Lokalplanens bestemmelser om skiltning tager udgangspunkt i Syddjurs Kommunes skiltevejledning og har blandt andet til formål tage hensyn til områdets værdifulde kulturmiljø, den bevaringsværdige toldkammerbygning og nærheden til det nationale kulturmiljø i Ebeltofts Bymidte. Bestemmelserne om belysning har også til formål at undgå lysforurening af omgivelserne og bevare nattemørket ved vandet.

Derfor indeholder lokalplanen blandt andet bestemmelser om, at der ikke må opsættes digitalt, blinkende eller lysende skilte i området og om at orienteringslys på bygninger og anlæg skal være nedadrettet og have lav lyspunkthøjde.

Regnvandshåndtering

Øst for klimasikringen skal tag- og overfladevand afledes til offentlig regnvandskloak. Vest for klimasikringen skal tag- og overfladevand ledes til nedsivning via for eksempel faskiner og regnbede.

Regnvandsanlæg skal udformes, så de har rekreativ værdi som synlige vandflader, lavninger eller grønne bassiner, der bidrager til parkens oplevelse og biodiversitet.

Klimatilpasning

Stigende havvand og stormfloder
Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre, at der etableres en klimasikring, som kan beskytte den bagvedliggende by mod havstigninger og stormfloder. Klimasikringen skal opføres som en sammenhængende struktur i nord-sydgående retning gennem hele området. Den skal som minimum etableres i kote 2,5 (DVR 90) med mulighed for forhøjelse til mindst kote 3,0 (DVR 90).

Lokalplanen stiller krav om at klimasikringen skal integreres i terrænet, i parkens rekreative anlæg, veje, stier eller bebyggelse, så den fremstår som en naturlig del af parken.

Lokalplanen stiller krav om at bebyggelse vest for klimasikringen, skal etableres med gulv i mindst kote 3,0 meter (DVR90) eller skal etableres og konstrueres på en måde, som kan tåle periodevis oversvømmelse.

Lokalplanen stiller også krav om at beplantning vest for klimasikringen skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

Ekstreme skybrudshændelser
For at undgå opstuvning af vand fra ekstreme regnhændelser på østsiden af klimasikringen, indeholder lokalplanen bestemmelser om at der skal etableres en vandvej til styring af skybrudsregn op til en 100-års hændelse. Skybrudsvandet skal ledes via vandvejen, gennem klimasikringen til havnebassinet syd for Halvøen. Lokalplanen indeholder bestemmelser om at gennemføringen i klimasikringen skal kunne håndtere vandmængder op til en 100-års hændelse og at den skal sikres mod tilbagestrømning af havvand ved ekstremt højvande.

Højtstående og stigende grundvand
For at undgå problemer med højtstående grundvand, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må etableres kældre under bebyggelse.

Tørke og hedebølger
For at skabe et godt mikroklima og give gode muligheder for læ og skygge indeholder lokalplanen bestemmelser om at der skal plantes mindst 30 træer på Halvøens rekreative område og at parkeringsarealer skal beplantes med mindst 1 træ pr. 6 parkeringspladser. Lokalplanen indeholder også bestemmelser om at træer skal plantes på en måde så de får mulighed for at kunne udvikle sig til fuldkronede træer.

Biodiversitet
Lokalplanens bestemmelser om beplantning har blandt andet til formål at sikre en høj grad af biodiversitet i området.

Miljø og sikkerhed

Lokalplanens bestemmelser om placering af anlæg og bebyggelse, højde på skorstene, belysning af faciliteter omkring havnebadet, placering af affaldsstationer og lignende har blandt andet til formål at undgå miljøkonflikter og forebygge ulykker indenfor planområdet.

Det samme har bestemmelserne om at der skal etableres en servicevej, som også skal kunne fungere som adgangsvej for brand- og redningskøretøjer.

For at sikre resten af planområdet og naboområderne mod gener fra røg, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at saunaer ikke må være brændefyrede og om at der ikke må etableres bålpladser, bålhytter og lignende indenfor planområdet. Lokalplanen udpeger samtidig to steder, hvor der må etableres grillpladser og udekøkkener med grill og giver mulighed for at der kan afholdes arrangementer som for eksempel sankthansbål på Halvøen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Syddjurs Kommuneplan 2024

Kommuneplanens retningslinjer
Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for mobilitet, klima og overfladevand, udsigtslandskaber og værdifuldt kulturmiljø.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at den nord-sydgående stiforbindelse langs kysten forbinder planområdets funktioner med omgivelserne. Planen indeholder også bestemmelser om håndtering af regnvand og sikring mod oversvømmelser fra stigende havvand og stormfloder, og er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne for mobilitet og retningslinjerne for klima og overfladevand.

Planen sikrer de væsentlige sigtelinjer fra byen mod havnen og horisonten, og indeholder bestemmelser om at der skal sikres stedvise kig fra Strandvejen mod vandet. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning af udsigtslandskaber.

Lokalplanen indeholder også bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse og anlæg ved placering, volumen, farver, skiltning og lignende indpasses i det eksisterende værdifulde kulturmiljø omkring Glas – Museet for glaskunst og omkring Fiskerihavnen.

Kommuneplanens rammer
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder nummer 1.1.O1, 1.1.O2 og 1.1.C7.

Ramme nummer 1.1.O1	**Offentligt område til Fregatten Jylland, Glasmuseum 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.

Ramme nummer 1.1.O2	Offentligt område til offentlige og kulturelle formål ved Ebeltoft havnefront (Den kommunale halvø)
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 m^2 beregnet ud fra området som helhed.
Bebyggelsens omfang	Der kan alene placeres bebyggelse inden for arealets nordlige halvdel. Der må maksimalt opføres 5.000 m^2 bruttoetageareal.
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.

Ramme nummer 1.1.C7	Centerområde ved Ebeltoft Havnefront (Slagterigrunden)
Anvendelse	Centerområde. Området skal i princippet udformes med bebyggelse, veje, stier og grønne områder mv. som angivet i Masterplanen for Ebeltoft Havnefront. Maks. Bruttoetageareal for butikker: 300m^2. Samlet 1.500m^2. Inden for rammeområdet må stueetager ikke benyttes til boligformål. Ved lokalplanlægning kan der optages bestemmelser for en balance mellem boliger og publikumsorienterede facader i stueetagerne. Hensigten er at prioritere publikumsorienterede anvendelser i enten klynger og/eller vejstrækninger, for på den måde at understøtte en levende bymidte.
Specifik anvendelse	Bymidte, erhvervsområde, boligområde.
Højde	12,5 meter.
Etageantal	3 etager.
Bebyggelsens omfang	Maks. antal etager: 3, dog 4 etager i den nordlige del, hvor den 4. etage skal opføres som en penthouse etage med tilbagetrukket facadelinje. Maks. bygningshøjde: 9,5 m ved 3 etager og 12,5 m ved 4 etager.
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet.
Fremtidig zonestatus	Byzone.
Opholdsarealer	Offentligheden skal sikres adgang gennem området.
Trafik	Området skal vejbetjenes fra Strandvejen.
Særlige bestemmelser	Der må maks. opføres 14.000 m^2 bruttoetageareal, hvoraf min. 2.000 m^2 skal indrettes til erhvervsformål. Dog undtaget matr.nr. 195m hvor der maks. må opføres 900 m^2 bruttoetageareal.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er i uoverensstemmelse med rammeområde 1.1.O2 og 1.1.C7 i Syddjurs Kommuneplan 2024-2036 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.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen er der udarbejdet et tillæg nummer 7 til Syddjurs Kommuneplan 2024.

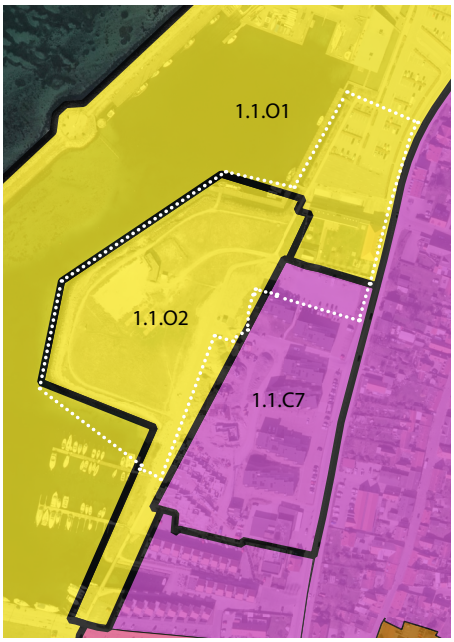
Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af rammeområderne, så den eksisterende kulturinstitution (Glas – Museet for Glaskunst) fremover ligger i rammeområde 1.1.O2, som rummer byggeret nok til både den planlagte bebyggelse på Halvøen og til en fremtidig udvidelse af museet.

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

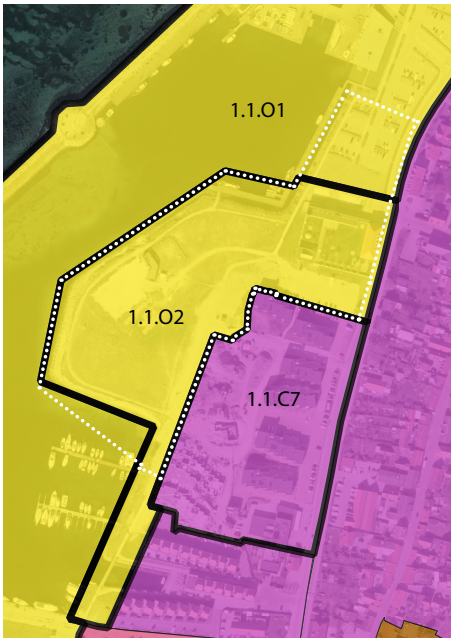
Derudover ændres navnene på rammeområde 1.1.O1 og 1.1.O2, så de stemmer overens med rammernes indhold. Der tilføjes også en ændring af reglerne om bebyggelsens placering i rammeområde 1.1.O2.

Øvrige bestemmelser videreføres uden ændringer.

Gældende afgrænsning af rammeområder



Ny afgrænsning af rammeområder



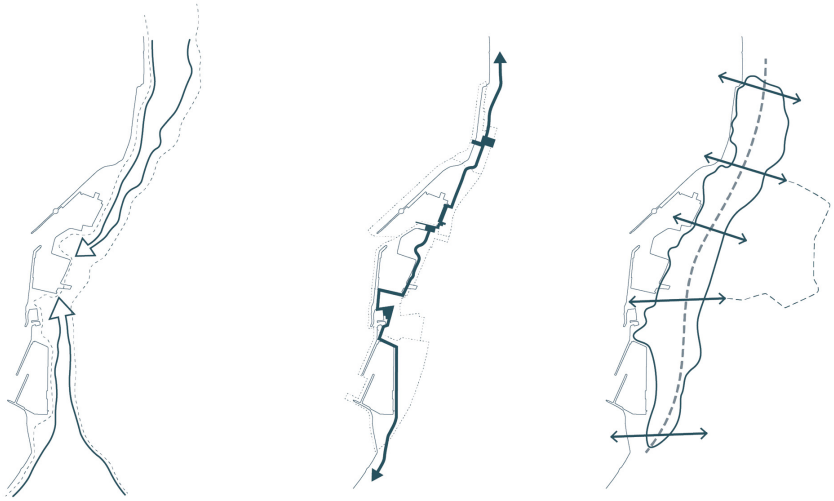
Udviklingsplan. Klimarobust Kystkultur Ebeltoft
Projektet for et offentligt rekreativt område på Halvøen udgør første konkrete skridt i realiseringen af den strategiske fysiske udviklingsplan Klimarobust Kystkultur Ebeltoft, som blev vedtaget af byrådet i Syddjurs Kommunes september 2023.

Udviklingsplanen blev udarbejdet som en del af projektet *Byerne og det stigende havvand*, og er udarbejdet af BOGL i samarbejde med Rambøll og Norrøn med støtte fra Realdania og Kystdirektoratet.

Planen viderefører intentionerne fra Visions- og Udviklingsplan for Ebeltoft By og Havn fra 2016 og bygger samtidig på de borgerdrevne idéer, som er udviklet gennem indsatsen Ebeltoft i Udvikling.

Udviklingsplanen fastlægger rammerne for en langsigtet og sammenhængende udvikling af Ebeltofts havnefront med fokus på klimatilpasning, bæredygtige miljøer og byliv gennem tre hovedgreb:

- At bringe den omkringliggende natur ind i byen.
- At etablere en langsgående kystpromenade med klimasikringsfunktion
- At styrke de tværgående forbindelser i byen.



Klimarobust Kystkulturs tre hovedprincipper: "Naturen trækkes med ind i havnen", "Kystpromenade der sammenbinder alle havneområder" og "Forbindelser mellem by og vand"

Udbud og konkurrence om en folkepark på Halvøen
I foråret 2026 har der været afholdt et totalentrepriseudbud med et konkurrenceforløb for en folkepark på Halvøen. Ambitionen med folkeparken er at omdanne et vindblæst og tiloversblevet havneområde til et karakterfuldt, klimatilpasset og rekreativt byrum, der skal fungere som et attraktivt samlingspunkt for byens borgere og besøgende.



Illustration fra vinderprojektet. Eksempel på hvordan området kan komme til at se ud

Den kystnære dele af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen på Ebeltoft havnefront. Efter planloven skal der redegøres for bebyggelsens visuelle påvirkning af kysten. Påvirkningen er vurderet ud fra bebyggelsens synlighed, højde og volumen i forhold til den eksisterende bebyggelse og kystlandskabet.

Lokalplanen fastlægger begrænsede bygningshøjder og maksimale koter for højden på ny bebyggelse på Halvøen. Ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende havnemiljø i skala og volumen. Udvidelse af kulturinstitutionen skal underordnes toldkammerbygningen og være lavere mod de kystnære arealer.

Bebyggelse på Halvøen placeres i afgrænsede byggefelter, og væsentlige sigtelinjer mod kysten og horisonten skal friholdes, herunder mod Fregatten Jylland og Ebeltoft Vig. Træer skal opstammes, så visuel kontakt mellem by og vand opretholdes.

Terrænregulering og klimasikring skal indpasses i landskabet og må ikke fremstå som selvstændige, visuelt dominerende anlæg. Beplantning etableres, så den ikke skærmer for væsentlige kig.

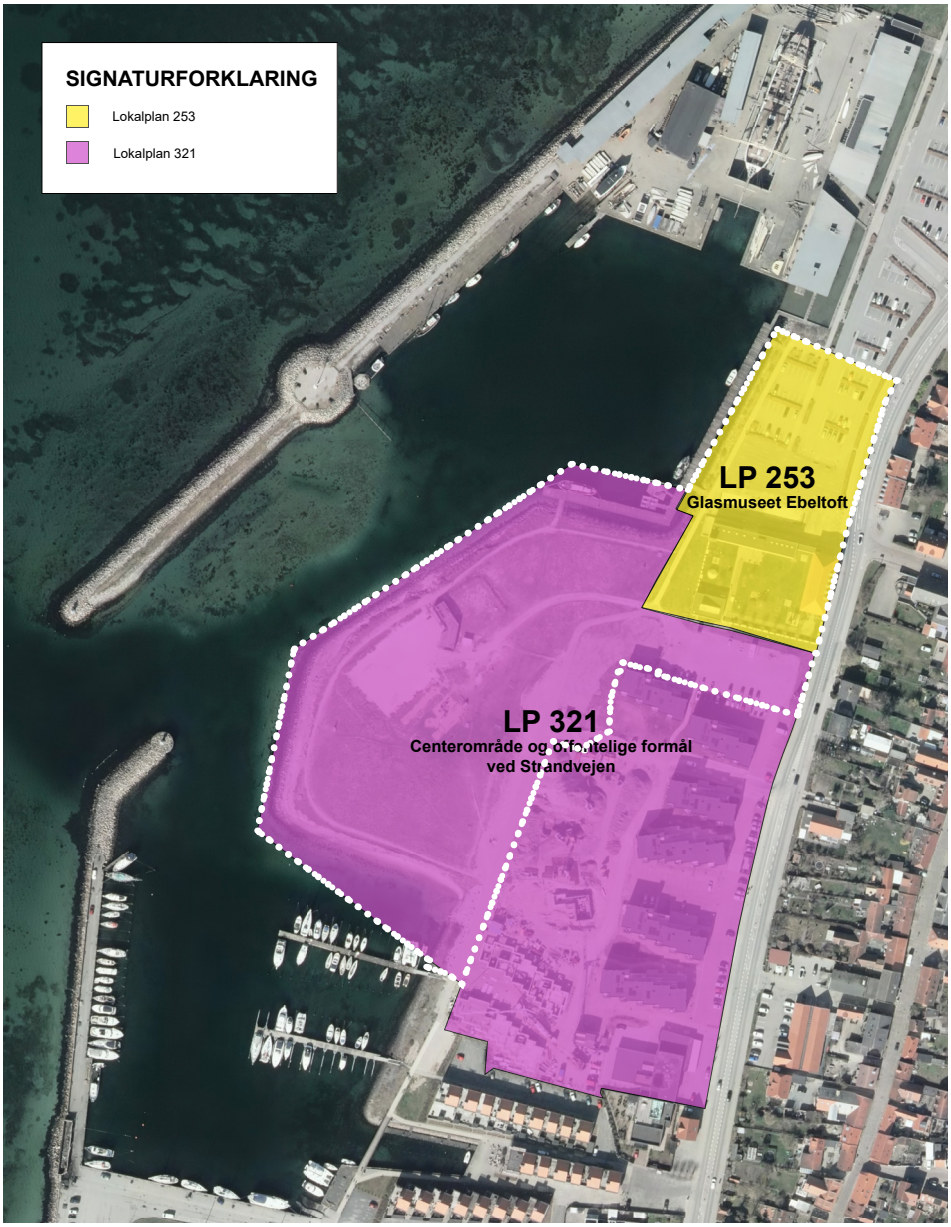
Samlet vurdering
Det vurderes på den baggrund at de muligheder lokalplanen giver ikke vil medføre en væsentlig visuel påvirkning af kysten. Bebyggelse, beplantning og tekniske anlæg er tilpasset kystlandskabet og eksisterende bebyggelse og bidrager samlet til en landskabelig helhed, hvor den visuelle kontakt til vandet og de karakteristiske udsigter opretholdes, jf. planlovens § 16, stk. 4.



Illustrationer fra vinderprojektet. Eksempler på hvordan området kan komme til at se ud

Gældende lokalplaner
Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan nr. 253. Glasmuseet Ebeltoft, vedtaget den 15. maj 2003 og delvist omfattet af lokalplan nr. 321. Centerområde og offentligt formål ved Strandvejen i Ebeltoft, vedtaget d. 26. marts 2009.

Lokalplan nr. 253 aflyses i sin helhed og lokalplan nr. 321 aflyses for det område, som er omfattet af denne nye lokalplan ved Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse.



Gældende lokalplaner i området
Den hvide prikkede signatur viser det nye lokalplanområde

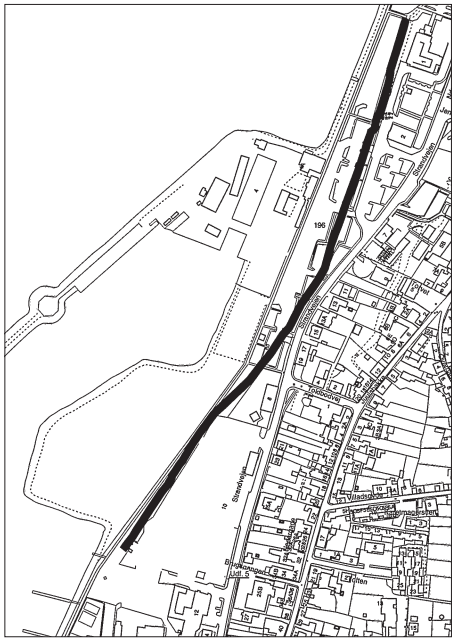
Servitutter
Der er lavet en servitutundersøgelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, som har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber og ledningsejere høres inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og TV-kabler, vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Syddjurs Kommune kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Syddjurs Kommune påtager sig ikke ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten nedenfor og på eventuelle kortbilag.

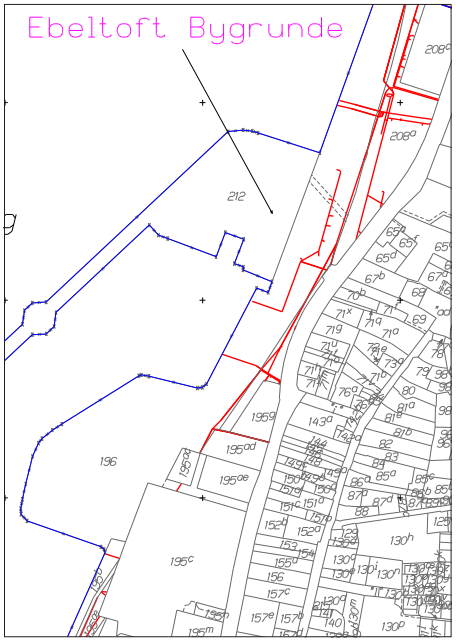
Ledninger
Der er tinglyst en kloakledning og et elkabel gennem området.

Illustration af servitut:



27.03.2006 12772-66 - elkabel

Illustration af servitut:



19.02.2015 1006108928 - Kloakanlæg

Der er en respektzone på 2 meter på hver side af kloakledningen. Ledningsejer kan godkende at der bygges tættere. Eventuel omlægning af kloakledningen og betaling for omlægningen skal aftales mellem bygherre og ledningsejer. AquaDjurs er ledningsejer.

Der er en respektzone på 1 meter omkring elkablet. Arbejde indenfor respektzonen skal anmeldes til ledningsejerne mindst 8 dage før påbegyndelse af arbejdet. Eventuel omlægning af elkablet og betaling for omlægningen, skal aftales mellem ledningsejer og bygherre. KONSTANT NET A/S er ledningsejer.

Teknisk forsyning

Spildevand
Afledning af spildevand skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes spildevandsplan 2022-2025. Lokalplanområdet er omfattet i gældende spildevandsplan som kloakoplande 1.3.1B, 1.3.1 og 1.3.2.

Kloakopland 1.3.1B er planlagt til spildevandskloakering. Det vil sige, at spildevand afledes til offentlig spildevandskloak. Tag- og overfladevand må ikke tilsluttes den offentlig spildevandskloak og skal håndteres på egen grund via

nedsivning.

Kloakoplande 1.3.1 og 1.3.2 har status af separatkloakering. Det vil sige, at spildevand afledes til offentlig spildevandskloak samt at tag- og overfladevand tilsluttes den offentlige regnvandskloak. Hvis befæstelsesgraden på hhv. 82 og 37 % for oplande 1.3.1 og 1.3.2 overskrides, så skal overskridelsen håndteres på egen grund via nedsivning.

Vandforsyning
Lokalplanområdet ligger i Djurs Vand – Egedal vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning
Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Området er delvist omfattet af varmeforsyningsområdet for Ebeltoft by.

Elforsyning
Ved lokalplanens udarbejdelse har KONSTANT elforsyningsselskab leveringspligt inden for lokalplanens område. Elektriciteten købes på det frie el-marked.

Affald
Den til en hver tid gældende lovgivning og regulativ for affaldshåndtering skal overholdes.

Lokalplanområdet er omfattet af den fælles affaldsplan for Syddjurs Kommune og Norddjurs Kommune. Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til denne plan.

Naturbeskyttelse

Natura 2000-områder
EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Direktiverne pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det sker ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelses-områderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Nærmeste Natura 2000-område er N231 Kobberhage Kystarealer, som ligger langs den østlige side af Ebeltoft-halvøen i en afstand af ca. 3,5 km fra lokalplanområdet. N231består af habitatområde 231, der er udpeget med henblik på at beskytte de tørre naturtyper, der ses i tabellen herunder.

Der er flere spredningsbarrierer mellem planområdet og Natura 2000-området. Ebeltoft By, flere mindre landsby- og sommerhusområder og Ebeltoft-halvøens infrastruktur fungerer som spredningsbarrierer mellem lokalplanområdet og Natura 2000-området. Dermed vurderes lokalplanområdet ikke at kunne få betydning for artssammensætningen i naturtyperne i N231. Derfor vurderes de muligheder lokalplanen giver hverken i sig selv, eller i sammenhæng med andre planer og projekter, at kunne påvirke Natura 2000-område 231 væsentligt.

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)



Natura 2000 området N231 Kobberhage Kystarealer, er vist med grøn krydsskraveret signatur. Lokalplanområdet er vist med rød flade.

Bilag IV-arter og ansvarsarter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, der er underlagt en streng beskyttelse. Arter på bilag IV er beskyttet overalt mod ødelæggelse af yngle- og rasteområder, mod drab af individer og mod forringelser, der kan påvirke bestandens mulighed for at opretholde sin økologiske funktionalitet.

Syddjurs Kommune har registreret følgende marine bilag IV-art i Ebeltoft Vig:

- **Marsvin**
  Der er konstateret forekomst af den marine bilag IV-art marsvin i Ebeltoft Vig. Der er lavet en selvstændig rapport for eventuel påvirkning af marsvin.

  Rapporten konkluderer samlet set, anlægsarbejder i forbindelse med de muligheder lokalplanen giver ikke vil kunne påvirke marsvinenes fødegrundlag eller marsvinenes evne til fødesøgning og dermed ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for marsvin.

  Det vurderes også, at de muligheder lokalplanen giver hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter, vil kunne påvirke områdets økologiske funktionalitet, påvirke marsvins muligheder for at yngle eller forsætligt forstyrre marsvin, når de yngler, udviser yngelpleje eller vandrer.

  Syddjurs Kommune har gennemset rapporten, og har godkendt rapportens konklusioner. Dermed er det kommunens vurdering at projektet hverken medfører forringelse af yngle- og rasteområder, individdrab eller forringelse af den samlede økologiske funktionalitet for marsvin.

I Syddjurs Kommune er der generelt registreret nedenstående bilag IV-arter. Som det fremgår nedenfor, så vurderes ingen af de nedennævnte arter at blive påvirket af planerne:

- **Odder**
  Odder yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer eller kyststrækninger med gode fiskebestande og er vidt udbredt i kommunen. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Odderen er primært nataktiv og opholder sig derfor i skjul i dagtimerne.

  Nærmeste sø/mose ligger cirka 1 kilometer syd for planområdet, og ligger adskilt fra planområdet af mange spredningsbarrierer. Nærmeste fund er odder er sket 2 kilometer væk, hvor der ligeledes er mange barrierer til planområdet. Herudover er der allerede ved den nuværende anvendelse af planområdet for mange forstyrrelser til, at det vil være egnet som yngle- og rasteområde for odder

  Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver hverken medfører forringelse af yngle- og rasteområder, individdrab eller forringelse af den samlede økologiske funktionalitet for odder.

- **Løgfrø**
  Arten har kendte bestande på Mols mere end 8 kilometer fra planområdet. Dens vandreafstand er cirka 0-200 meter fra yngleområdet, og arten er generelt meget stedfast. Der er ingen vandhuller i plan-

området, og afstanden til nærmeste ynglevandhul overstiger artens maksimale migrationsradius.

Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver ikke vil kunne påvirke økologiske funktionalitet for løgfrø og ikke vil kunne medføre risiko for individdrab eller beskadigelse af artens yngle- eller rasteområder.

- **Stor vandsalamander**
  Stor vandsalamander yngler og raster i rene vandhuller, med størst fordel i vandhuller, der ligger lysåbne. Udenfor yngletiden, er den afhængig af at have skov eller krat indenfor en afstand af cirka 100 meter fra vandhullet. Nærmeste kendte observation af stor vandsalamander er 1,5 kilometer fra planområdet. Herudover er der store spredningsbarrierer mellem planområder og nærmeste kendte observation af stor vandsalamander.

  Syddjurs Kommune har vurderet, at planområdet ikke indeholder egnede yngle- og rasteområder for stor vandsalamander, og at det vil være usandsynligt at stor vandsalamander vil kunne vandre ind i planområdet.

  Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver ikke vil kunne medføre risiko for individdrab, eller beskadigelse af artens yngle- eller rasteområder.

- **Spidssnudet frø**
  Spidssnudet frø yngler i vandhuller og er udenfor yngletiden afhængig af, at der er fugtige naturområder nær vandhullet. Nærmeste observation af spidssnudet frø et sket cirka 2,5 kilometer øst for planområdet. Der er mange spredningsbarrierer (veje, bymæssig bebyggelse mm) mellem planområdet og nærmeste observationssted og planområdet indeholder ikke forhold, der tilgodeser spidssnudet frø.

  Syddjurs Kommune vurderer, at det er helt usandsynligt, at spidssnudet frø vil kunne bevæge sig op til planområdet. De muligheder planen giver vurderes derfor ikke at kunne påvirke spidssnudet frø.

- **Strandtudse**
  Strandtudse yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller eller på forbigående oversvømmede arealer. Den er især følsom overfor uddybning af ynglevandhullet og fisk i vandhullet. Udenfor yngletiden raster den typisk på hårdt græssede arealer eller sandede, grusede arealer med sparsom vegetation. Den er derfor også følsom overfor tilplantning eller tilgroning.

  Nærmeste fund af strandtudse er 5 kilometer fra planområdet. Der er ingen lysåbne, lavvandede vandhuller eller andre egnede yngle- og rasteområder for strandtudse indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver ikke vil kunne påvirke strandtudse.

- **Markfirben**
  Lokalplanområdets nuværende anvendelse som rekreativt område giver sandsynligvis for mange forstyrrelser til, at det vil være egnet som yngle- og rasteområde for markfirben. Planområdets beliggenhed og landskabelige karakter kan dog gøre det egnet som yngle- og rasteområde for markfirben, på trods af forstyrrelserne.

  Derfor har Syddjurs Kommune besigtiget området og lavet en grundig faglig vurdering af planområdets egnethed som yngle- og rasteområde for markfirben.

  Besigtigelsen blev foretaget den 25. april 2025. Det var en solrig dag med let vind og 12 graders varme - vejrforhold som markfirben erfaringsmæssigt vil være aktive i.

  Der fandtes ingen solvendte skrænter med løst sand og grus indenfor planområdet. Til gengæld fandt man en række vest- og sydvendte stenbunker ud mod havnebassinet, som markfirben potentielt vil kunne bruge til at regulere kropstemperaturen. Der blev dog ikke observeret markfirben på nogle af disse sten.

  Jævnfør Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV har markfirben en forholdsvis lav spredningsevne på grund af sin størrelse og artens bestemte specifikke krav til levestedet. Det har desuden stor betydning for spredningen, at yngle- og rasteområder er tæt forbundet. På velegnede levesteder er dyrene stedfaste i forhold til deres levested. I den aktive periode bevæger de fleste individer sig mindre end 100 meter væk fra udgangspunktet, og den højeste konstaterede afstand er cirka 150 meter.

  Da der allerede ved den nuværende anvendelse af planområdet er stor og permanent rekreativ aktivitet hele året og i særdeleshed om sommeren, hvor markfirben er aktive, vurderer Syddjurs Kommune, at der allerede ved den nuværende anvendelse af planområdet, vil være for mange forstyrrelser til markfirben.

  Ved gennemgang af www.arter.dk og www.naturbasen.dk ses nærmeste kendte observation af markfirben at forekomme 700-800 meter væk. Afstanden mellem nærmest kendte observationssted og planområdet er for stor til, at markfirben vil kunne flytte sig derfra til planområdet – selv hvis området var egnet som yngle- og rasteområde for arten.

  Derudover er der mange spredningsbarrierer (veje, bymæssig bebyggelse mm) mellem planområdet og de nærmeste kendte observationer af markfirben. Spredning fra kendte populationer af markfirben vurderes derfor at være helt usandsynlig.

  Syddjurs Kommune vurderer derfor, at der med det nuværende ud-

seende og den aktuelle brug af planområdet, ikke er behov for yderligere undersøgelse for markfirben.

Da der således hverken er egnede yngle- og rasteområder for markfirben indenfor planområdet, og der heller ikke vurderes at kunne ske spredning fra kendte bestande af markfirben, vurderer Syddjurs Kommune, at planområdet ikke er egnet som yngle- og rasteområde for markfirben og at de muligheder planen giver dermed heller ikke vil kunne påvirke arten.

- **Arter af flagermus**
  Planen medfører ikke nogen fældning af træer, eller fjernelse af beplantning, der kan bruges af flagermus som ledelinje.

  Planen medfører muligvis nedrivning af eksisterende træbygninger (Horisonten), men den nuværende rekreative anvendelse af området er af en sådan intensitet, at de mange forstyrrelser (lys, lyd, lugt etc.) medfører at flagermus aldrig vil tage disse bygninger i brug som yngle- eller rasteområde.

  Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver, ikke vil kunne påvirke arter af flagermus.

- **Grøn mosaikguldsmed**
  Grøn mosaikguldsmed yngler næsten altid i tilknytning til planten krebseklo, hvor hunnen lægger æg i planten. Den kan bruge andre arter til æglægningen for eksempel gul åkande og dunhammer. Rasteområderne er ofte i vandhuller, damme, moser, kanaler og lignende.

  Der er ingen vandhuller indenfor planområdet. Nærmeste sø ligger 1,4 kilometer fra planområdet, og der er ikke registreret krebseklo i dette vandhul.

  Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver, ikke vil kunne påvirke vandhuller eller andre habitater for arten, og derfor heller ikke vil kunne påvirke grøn mosaikguldsmed.

- **Grøn kølleguldsmed**
  Grøn kølleguldsmed yngler i større vandløb med grusbund og der er ikke gjort ynglefund på Djursland. Arten strejfer vidt omkring, men det vurderes, at den ikke har en ynglebestand på Djursland.

  Da der ikke er egnede ynglehabitater for grøn kølleguldsmed indenfor planområdet, vurderer Syddjurs Kommune, at de muligheder planen giver ikke vil kunne medføre risiko for påvirkning af yngle- og rasteområder for grøn kølleguldsmed.

- **Mygblomst**
  Den meget sjældne orkidé mygblomst vokser i enge og moser med kalkrigt, rent vand. I Syddjurs Kommune er mygblomst kun konstateret i et kær ved Tved, og findes med stor sikkerhed ikke inden for planområdet.

Syddjurs Kommune vurderer derfor, at de muligheder planen giver ikke vil kunne påvirke mygblomst.

Naturbeskyttelseslovens § 3
Syddjurs Kommune har flere gange senest 25. april 2025 tilset området, hvor vi har konstateret at arealet hverken i forhold til størrelse eller sammensætning af vegetationen opfylder kravene for at være omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Nationalpark Mols Bjerge
Lokalplanområdet ligger indenfor Nationalpark Mols Bjerge.

Området er beliggende i nationalparkens planlægningszone 3, hvor bekendtgørelsen for Nationalpark Mols Bjerge ikke fastsætter retlige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning. Syddjurs Kommune vurderer på den baggrund, at udviklingen af lokalplanområdet er forenelig med nationalparkens målsætninger.

Nationalt Kulturmiljø Ebeltoft
Planområdet grænser op til den del af Ebeltoft, som er udpeget til nationalt kulturmiljø. En mindre del af planområdet (den bevaringsværdige toldkammerbygning som er tegnet af arkitekt Hack Kampmann) ligger indenfor udpegningen.

Ebeltoft er udpeget fordi byen i høj grad har bevaret den lille købstads karaktertræk, i gadenettet såvel som i bygninger og detaljer. De bærende bevaringsværdier knytter sig til den senmiddelalderlige byplan, der er bevaret stort set intakt, og den homogene bebyggelse med en del huse fra 1600-1800- tallet, der følger det bugtende gadeforløb og det kuperede terræn. De relativt mange bevarede bindingsværksbygninger fortæller om den beskedne vækst i perioden og har stor betydning for den historiske bymidtes særegne karakter. Byens to pejlemærker, kirken mod syd og den yngre Maltfabrik mod nord, står i kontrast til den lave bebyggelse på en til to etagers højde og definerer tilsammen byens profil.

Arkæologi
Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherre, i henhold til museumslovens § 25, anmode Museum Østjylland om at vurdere, om arbejdet vil kunne berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal afgive en udtalelse inden for fire uger.

Udgifter til antikvarisk kontrol og mindre forundersøgelser skal afholdes af museet. Udgifter til større forundersøgelser og egentlige arkæologiske udgravninger skal afholdes af bygherre eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres.

Hvis der under anlægsarbejdet findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. I henhold til museumsloven, skal fundet straks meldes til Museum Østjylland.

Hvis der findes spor af fortidsminder eller vrag i forbindelse med anlægsarbejder eller anden aktivitet på havbunden, skal arbejdet standses, og fundet skal anmeldes til Slots- og Kulturstyrelsen på cfk@slks.dk efter museumslovens § 29 h.

Der er ingen indikationer på arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Vejbyggelinje

Lokalplanområdet omfatter en tinglyst vejbyggelinje langs statsvejen Strandvejen. Vejbyggelinjen er pålagt af Vejdirektoratet og omfatter et areal i 20 meters bredde på hver side af vejmidten. Byggeri, anlæg og lignende indenfor vejbyggelinjen kræver godkendelse fra vejmyndigheden (Vejdirektoratet) i hvert enkelt tilfælde.

Jordhåndtering og jordforurening

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger i byzone og jorden er derfor områdeklassificeret. Fordi Halvøen er opbygget af fyldjord af ukendt oprindelse, kan jorden være forurenet. Området skal derfor forblive områdeklassificeret.

Som udgangspunkt er al jord i byzone områdeklassificeret, fordi jorden kan være lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificeringen, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom, og at al jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.

Jordforurening

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurenet jord". Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Midtjyllands hjemmeside.

Lokalplanområdet er ikke forureningskortlagt.

I forbindelse med forarbejdet til lokalplanen, er der lavet geotekniske- og miljømæssige boringer i området. Der er fundet forekomster af forurening med tjærestoffer i to af disse stikprøver. Resten af prøverne er rene.

Da der er tale om stikprøver og ikke en fuld undersøgelse, da en stor del af planområdet består af opfyld med jord af ukendt oprindelse, og da området grænser op til kendte jordforureninger fra blandt andet tjærepladser, kan det ikke udelukkes, at der er yderligere jordforurening indenfor planområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord.

Forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde.

Overskudsjord og intern jordhåndtering

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside.

Der må kun genindbygges/genanvendes jord på området i særlige tilfælde og kun efter accept fra Syddjurs Kommune. Jord der skal bortkøres fra halvøen, må kun bortkøres til godkendte modtageranlæg, ikke til grusgrave.

Jord der skal anvendes til opbygning af landskabet og klimasikringen, skal stamme fra områder udenfor jordforureningskortlægninger og områdeklassificeringer. Der må ikke anvendes nedklassificeret jord.

Der må dog anvendes nedklassificeret jord til opbygning af landskab og klimasikring, hvis jorden overdækkes med enten 0,5 meter ren jord eller fast belægning jf. Jordforureningsloven og Restproduktbekendtgørelsen.

De steder hvor der ikke sker opgravning af jord, eller hvor der kun skal ske hævning af terrænet, vil der ikke være krav om analyser eller dokumentation for, at jorden er ren.

Da planområdet skal anvendes til brugerfølsom anvendelse, kræver modtagelse af jord fra andre byggeprojekter Syddjurs Kommunes godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

Grundvand

Grund- og drikkevandsbeskyttelse
Der er ingen drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

Vandområdeplan
Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.6 Djursland.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen og de tilhørende bekendtgørelser.

Grundvandssænkning
På grund af den kystnære beliggenhed, kan det blive nødvendigt at sænke grundvandet midlertidigt i forbindelse med nybyggeri.

Der skal søges tilladelse til den midlertidige grundvandssænkning ved Syddjurs kommune inden anlægsarbejdet påbegyndes.

Syddjurs Kommune kan stille krav om beregninger eller udarbejdelse af en grundvandsmodel. Dette skal sikre, at en eventuel grundvandssænkning ikke medfører skader på eksisterende bebyggelse inden for planområdet eller i de nærmeste omgivelser. Det skal samtidig sikre, at den midlertidige grundvandssænkning ikke påvirker eventuelle jordforureninger inden for planområdet eller på de omkringliggende arealer.

Det forventes, at der kan gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning i anlægsperioden, hvis fastsatte vilkår overholdes. Der kan ikke forventes tilladelse til permanent grundvandssænkning inden for området.

Miljøforhold

Støj og vibrationer
Forhold vedrørende støj og vibrationer reguleres af miljøbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for støj fra blandt andet rekreative områder, virksomheder og trafikanlæg. Grænseværdierne anvendes i planlægning af arealanvendelse og ved myndighedernes vurdering af støjgener.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjpåvirkning af støjfølsom anvendelse, herunder boliger og opholdsarealer, skal overholdes både indendørs og udendørs.

Lokalplanen giver mulighed for rekreative aktiviteter som havnebad, legeplads, restaurant og café samt midlertidige aktiviteter, herunder arrangementer og markeder, som kan medføre støj. Disse aktiviteter kan påvirke de omkringliggende boligområder.

Ved afholdelse af arrangementer inden for planområdet skal Syddjurs Kommunes forskrift for udendørs arrangementer overholdes.

Støj fra menneskelig aktivitet, herunder ophold og færdsel i området, reguleres af politiets ordensbekendtgørelse. Ordensbekendtgørelsen fastsætter regler for støjende adfærd på offentlige steder og kan håndhæves af politiet.

Miljøvurdering
Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg 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 planforslaget giver ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

Screeningsafgørelse
Planerne omfatter alene et mindre område på lokalt plan og vurderes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes på baggrund af planernes indhold, planområdets eksisterende forhold og afstand til nærmeste Natura 2000-område, at de muligheder planerne giver ikke vil kunne medføre væsentlig påvirkning af Natura 2000-områders udpegningsgrundlag. Det vurderes, at planerne ikke vil påvirke bevaringsmålsætningerne for relevante Natura 2000-områder, og at der ikke er grundlag for at udarbejde en konsekvensvurdering for habitatområdet.

De muligheder planerne giver vurderes ikke at kunne medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Planforslagene vurderes heller ikke at medføre forsætlig forstyrrelse eller forsætligt drab af individer af bilag IV-arter. Det vurderes således, at den økologiske funktionalitet af eventuelle yngle- og rasteområder for bilag IV-arter kan opretholdes.

Planerne giver samme byggeret og samme muligheder for aktiviteter i området, som de planer, der er gældende i området i dag. Den største forskel på de gældende planer og den nye lokalplan er, at størstedelen af byggeretten lægges på arealet umiddelbart øst for Halvøen ved det eksisterende museum (Glas – Museet for glaskunst), hvor de gamle planer udlagde den største byggeret til en ny kulturinstitution på selve Halvøen.

Planerne indeholder bestemmelser om placering af bebyggelse og maksimale bygningshøjder, som sikrer områdets bevaringsværdige udsigter og udsynet til den bevaringsværdige bygning fra byen og Strandvejen.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere klimasikring og terrænbearbejdning i en minimumskote på 2,5 og en maksimal kote på 3,5 (DVR 90). Den gennemsnitlige eksisterende kote i området er ca. 1,9-2 meter. Bestemmelserne om at sigtelinjer skal friholdes for bebyggelse, anlæg og beplantning samt bestemmelserne om at træer skal opstammes sikrer fortsat gode kig fra byen og nabobebyggelserne mod vandet og til Fregatten Jylland.

Lokalplanens bestemmelser om regnvandshåndtering og klimatilpasning, sikrer både at byen ikke oversvømmes af stigende havvand og stormfloder, at skybrudsregn ledes gennem klimasikringen til havnebassinet og at bebyggelse, anlæg og beplantning vest for klimasikringen opføres på en måde eller er af en art og karakter som kan tåle periodevis oversvømmelse.

De muligheder lokalplanen giver vurderes desuden, ikke at kunne påvirke kysten og de eksisterende havneanlæg.

Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger
Afsnittet fjernes inden den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan foregribe den endelige plans indhold (Planlovens § 17 stk. 1).

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Dette gælder også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget, fordi der kan ske ændringer i forslaget før den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Når den offentlige høring er udløbet, kan kommunen dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Det forudsætter, at ændringerne ikke i sig selv er lokalplanpligtige, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af planforslaget. Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Retsvirkninger
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanen jf. planlovens § 18. Det betyder, at området kun må udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. planlovens § 56.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. Planlovens § 48, stk. 3).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.

BESTEMMELSER

Syddjurs Kommune fastsætter i henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med senere ændringer) følgende bestemmelser for det område, der afgrænses i § 2.

§1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- at udlægge lokalplanområdet til offentlige rekreative og publikumsorienterede kulturelle formål, som understøtter byliv og fritidsaktiviteter;
- at sikre at området udvikles i respekt for det værdifulde kulturmiljø omkring Ebeltoft bymidte, områdets eksisterende kulturinstitution og Fiskerihavnen og at de fysiske og visuelle forbindelser mellem byen, havnen, horisonten og Fregatten Jylland bevares;
- at sikre lokalplanområdets bebyggelse og anlæg og den bagvedliggende by mod klimapåvirkninger fra stigende havvand, stormfloder, ekstreme skybrudshændelser og lignende;
- at sikre etablering af en nord-sydgående promenade langs Ebeltofts Havnefront;
- at give mulighed for udvidelse af den eksisterende kulturinstitution;
- at fastsætte bevarende bestemmelser for Hack Kampmanns toldkammerbygning;
- at forebygge miljøkonflikter indenfor planområdet og i forhold til omgivelserne.

§2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

2.2 Matrikel nummer 195ad og 195g samt en del af matrikel nummer 195b, 195æ, 196, 208a, 7000a og 7000r Ebeltoft Bygrunde, Ebeltoft.

2.3 Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige rekreative- og kulturelle formål. Herunder også midlertidige arrangementer og aktiviteter som koncerter, teaterforestillinger, markeder og lignende, samt havnefunktioner, forplads til kulturinstitutionen, nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, regnvandshåndtering, støjafskærmning,

affaldshåndtering og lignende.

Generelt

3.2 Der må etableres to permanente grillpladser/udekøkkener med grill indenfor planområdet, i princippet som vist på kortbilag 2. Saunaer må ikke være brændefyrede og der må ikke etableres permanente bålpladser, bålhytter og lignende indenfor planområdet. Der må dog afholdes midlertidige arrangementer som for eksempel sankthansbål på Halvøen.

3.3 Inden for lokalplanens område må der ikke ophobes nogen former for affald eller etableres udendørs oplag, bortset fra oplag i indhegnede og afskærmede varegårde.

Byggefelt I

3.4 Bebyggelse og anlæg inden for byggefelt I (I.a, I.b, I.c og I.d) vist på kortbilag 2 og kortbilag 3 må kun anvendes til klimasikring, publikumsorienterede kulturelle formål som museum, udstillinger, musik- og koncert institutioner, kulturhus, formidlingscenter, teater, bibliotek, biograf og lignende samt tilhørende arbejdende værksteder, café/restaurant med udendørs servering og mindre butik med direkte tilknytning til institutionens formål.

Byggefelt I.c må kun anvendes til sammenbygning mellem bebyggelsen i byggefelt I.a og den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 3.

Byggefelt I.d må kun anvendes til adgangsramper og trapper samt terrasse med udeservering.

Byggefelt II

3.5 Bebyggelse og anlæg inden for byggefelt II, vist på kortbilag 2 må kun anvendes til:

Klimasikring, faciliteter som understøtter anvendelsen til offentlige rekreative- og kulturelle formål som for eksempel legepladser, træningsfaciliteter, sauna, toiletter, bad og omklædningsrum, bebyggelse til opbevaring af grej til vandsportsaktiviteter og lignende samt bebyggelse til drift og vedligeholdelse af områdets havnefunktioner.

Derudover må der etableres bebyggelse til restaurant, isbod og lignende med tilhørende udendørs servering.

Fra byggefeltet må der etableres adgang til et havnebad nord for byggefeltet. Adgangen skal ske via broanlæg, trapper, ramper, stensætning, strand eller lignende.

Byggefelt III

3.6 Bebyggelse og anlæg inden for byggefelt III, vist på kortbilag 2 må kun anvendes til:

Klimasikring samt sekundær bebyggelse som overdækkede og afskærmede madpakkehuse, primitivt udekøkken, sheltere, offentlige

toiletter, depot- og teknikrum til områdets drift og vedligeholdelse samt legepladser, træningsfaciliteter og lignende.

§4. Veje, stier og parkering

4.1 Der skal etableres vej- og stiadgange til lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

4.2 Vejadgang A er vist med en principiel placering[1] og må kun give adgang til parkeringsarealet nord for byggefelt I.

4.3 Varelevering, afhentning af affald samt servicering af de offentlige-, rekreative-, kulturelle- og tekniske funktioner indenfor planområdet må kun ske fra vejadgang B, vist på kortbilag 2.

4.4 Vejadgang A og vejadgang B må ikke forbindes af vej.

4.5 Alle veje og stier indenfor lokalplanens område skal etableres med niveaufrie overgange.

Servicevej

4.6 Der skal etableres serviceveje, som giver adgang til lokalplanområdets faciliteter, og kan fungere som adgangsvej for brand- og redningskøretøjer.

4.7 Serviceveje/veje til brand og redning skal anlægges med en belægningsbredde på mindst 3 meter og et udlæg på mindst 1 meter langs hver side af vejen.

4.8 Serviceveje skal fremstå som en naturlig del af landskabet og skal etableres med kørefast belægning af grus, stenmel, asfalt, skærvemuld eller lignende.

4.9 Serviceveje må krydse områdets stier og klimasikringen nævnt i § 10. Krydsningerne må ikke forringe klimasikringens funktionalitet.

I krydsningspunkterne skal stiernes belægning videreføres uændret hen over krydsningen. Belægningen skal etableres på en måde, der sikrer en kørefast og stabil overflade, egnet til servicekørsel.

4.10 For enden af serviceveje/veje til brand og redning som ender blindt, skal der etableres vendemulighed for en 12 meter lastbil.

4.11 Faste genstande, som for eksempel træer, sten, belysning, bænke, mure og lignende, skal placeres mindst 1 meter fra belægningskant på servicevej.

Stier

4.12 Der udlægges areal til kystpromenade (sti a-a) og kyststi (sti b-b) med principielle placeringer[1] som vist på kortbilag 2.

4.13 Sti a-a er hovedstien gennem lokalplanområdet. Stiens forløb skal sikre stedvise frie kig til Fregatten Jylland nord for planområdet.

Stien skal anlægges med en belægningsbredde på mindst 3 meter

[1] Principiel placering betyder, at placeringen kan flyttes nogle meter til den ene eller den anden side.

og et udlæg på mindst 1 meter langs hver side af stien.

Sti a-a skal etableres med fast belægning i form af belægningssten, beton eller asfalt. Stien skal anlægges i forlængelse af de eksisterende stier, der forbinder lokalplanområdet med Fregathavnen nord for planområdet og Trafikhavnen syd for planområdet.

4.14 Sti b-b skal give adgang til områdets faciliteter og til kysten.

Stien skal anlægges med en belægningsbredde på mindst 1,5 meter.

Sti b-b skal fremstå som en naturlig del af landskabet og skal etableres med belægning af grus, stenmel, træ eller lignende.

4.15 Øvrige stier indenfor lokalplanens område skal fremstå som en naturlig del af landskabet og må kun etableres som trampestier eller som stier med belægning af grus, stenmel eller lignende.

Parkering

4.16 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

4.17 Parkeringspladser skal have en størrelse på mindst 2,7 meter x 5 meter.

4.18 På parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal der plantes mindst ét træ pr. påbegyndt 6 parkeringspladser jf. §§ 9.9 og 9.10.

Træerne skal plantes i rækker eller samlet i grupper med mindst tre træer i hver.

4.19 Parkeringsarealet nord for byggefelt I vist på kortbilag 2, må etableres med grus, stenmel, belægningssten, asfalt eller lignende. Parkeringsarealet syd for byggefelt I må kun etableres med grus, stenmel eller tilsvarende løs belægning.

4.20 Ladestandere skal have samme farve, materialetype og design indenfor hvert parkeringsareal. Farven skal være sort eller mørk grøn som beskrevet i § 12.6.

Cykelparkering

4.21 Der skal etableres det til enhver tid nødvendige antal cykelparkeringspladser til områdets besøgende, dog mindst:

- 30 cykelparkeringspladser i direkte tilknytning til kystpromenaden (sti a-a)
- 20 cykelparkeringspladser på parkeringsarealet syd for byggefelt I
- 40 cykelparkeringspladser på parkeringsarealet nord for byggefelt I

4.22 Cykelparkeringspladser skal have en størrelse på mindst 0,7 meter x 2 meter og skal anlægges med grus, stenmel, belægningssten, asfalt eller lignende.

Belysning

4.23 Belysning af sti a-a (kystpromenaden), skal etableres som ensarte-

de, nedadrettede pullertarmaturer med en lyspunktshøjde på højst 1 meter. Belysningen må ikke være generende eller blændende for naboer, trafikanter og omgivelser.

4.24 Sti b-b (kyststien) samt øvrige veje og stier i området må ikke være belyst.

4.25 Belysning af parkeringsarealer må kun etableres som nedadrettede parkarmaturer med en lyspunktshøjde på højst 3,5 meter. Belysningen må ikke være generende eller blændende for naboer, trafikanter og omgivelser.

§5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor de byggefelter, som er vist på kortbilag 2 og 3.

Legepladser, træningsfaciliteter, kunstværker, terrasser, borde, bænke, skraldespande, anlæg til områdets tekniske forsyning og lignende må dog etableres udenfor byggefelterne og på kulturinstitutionens forplads vist på kortbilag 2, så længe sigtelinjer og vandveje beskrevet i §§ 7.5, 12.7 og 12.8 vist på kortbilag 2 ikke brydes.

5.2 Det samlede bruttoetageareal inden for de enkelte byggefelter må ikke overstige:

Byggefelt I (I.a, I.b, I.c og I.d): 3.350 m^2

Byggefelt II: 1.500 m^2

Byggefelt III: 150 m^2

Byggefelt I

5.3 Ny bebyggelse indenfor byggefelt I.a, I.b og I.c vist på kortbilag 3, skal underordne sig den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 2 og 3 i højde, volumen og proportioner, som beskrevet i §§ 5.4 - 5.6 og 7.3 og vist på illustrationerne på bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

5.4 Indenfor byggefelt I.a må bebyggelsens højde ikke overstige gesimsen på den bevaringsværdige toldkammerbygnings nederste kant, som vist på illustrationerne på bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

Ovenlys, ventilationsafkast, inspektionsareal til elevator og lignende må have en højde på op til 1 meter over bygningens højde, hvis de er trukket mindst 1,5 meter tilbage fra facaderne.

Skorstene må have en højde på op til 4 meter over bebyggelsens højeste punkt.

Indenfor byggefelt I.b må bebyggelse ikke være højere end underkanten af det 5. bånd i den bevaringsværdige bygnings horisontale

kvaderinddelinger, målt fra gesimsen, som vist på illustrationerne på bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

Skorstene må have en højde på op til 4 meter over bebyggelsens højeste punkt.

5.5 Byggefelt I.c må kun bruges til sammenbygning af bebyggelse i byggefelt I.a og den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 3.

Der må etableres højst to sammenbygninger indenfor byggefeltet. Hver sammenbygning må have en maksimal bredde på 5 meter.

Intet punkt af sammenbygninger indenfor byggefelt I.c må være højere end midten af det 8. bånd i den bevaringsværdige bygnings horisontale kvaderinddelinger, målt fra gesimsen, som vist på illustrationerne på bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

5.6 Byggefelt I.d må kun bruges til ramper, trapper, terrasse og lignende.

Terrasse må placeres højest 1 meter over byggemodnet terræn, og skal have niveaufri adgang til gulvet i den bagvedliggende bygning.

Byggefelt II

5.7 Bebyggelse inden for byggefelt II må have en maksimal højde på 5 meter over byggemodnet terræn, dog må intet punkt på bebyggelsen ligge højere end kote 7 (DVR 90).

Byggefelt III

5.8 Bebyggelse indenfor byggefelt III må have en maksimal højde på 4,5 meter over byggemodnet terræn. Dog må intet punkt på bebyggelsen ligge højere end kote 6,5 (DVR 90).

Klimatilpasning af bebyggelse

5.9 Gulvkoten på bebyggelse som ligger vest for klimasikringen beskrevet i § 10 og vist på kortbilag 2, må ikke ligge lavere end kote 3,0 (DVR 90) jf. § 10.7.

Hvis bebyggelsen opføres med en konstruktion eller udformning, der dokumenteret kan modstå periodevis oversvømmelse, eller på anden måde er sikret mod oversvømmelse, må gulvkoten dog etableres i lavere højde.

5.10 Der må ikke etableres kældre under bebyggelse indenfor lokalplanområdet jf. § 10.8.

§6. Bebyggelsens udseende

6.1 Udvendige bygningsdele skal fremstå i materialernes naturlige farver eller tage udgangspunkt i de farver, som fremgår af farvepaletten vist i lokalplanens bilag A - Farver eller i disse farvers blanding med sort eller hvid.

Bebyggelse i byggefelt I må også fremstå i hvid.

6.2 Der må ikke anvendes blanke og reflekterende facade- og tagmaterialer med et glanstal over 20, og der må ikke anvendes signalfarver som klar rød, gul, blå, orange, pink, violet, turkis, limegrøn, neonfarver eller lignende.

6.3 Midlertidige bannere nævnt i § 8.9 må have andre farver end dem, der er nævnt i §§ 6.1 og 6.2.

6.4 Der må ikke anvendes materialer, der har til formål visuelt at efterligne naturmaterialer og der må ikke anvendes zink og kobber indenfor planområdet.

6.5 Træbygninger må ikke udføres med rundtømmerbeklædning eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget konstruktion).

6.6 Tage må udføres med vegetationsdække stenurter, sedum, græsser, mos, urter, løgplanter eller andre egnede plantearter.

Tekniske bygningsdele

6.7 Tekniske bygningsdele, herunder skorstene, elevatorer, ventilationsanlæg, klimaanlæg, varmepumper, varegårde, affaldsstationer og lignende, skal placeres inden for bygningens volumen eller udformes og placeres, så de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

6.8 Anlæg til indvinding af solenergi skal integreres i tagflade eller facademateriale og må ikke monteres oven på taget eller uden på facaden.

Der må ikke etableres anlæg til indvinding af solenergi på den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 2 og 3.

6.9 Synlige kanter og rammer på solpaneler skal have samme farve som selve panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed.

6.10 Anlæg til indvinding af solenergi skal være antirefleksbehandlede og må have en maksimal lysreflektionsværdi på 7 %.

§7. Bevaring

Bevaringsværdig toldkammerbygning

7.1 Den bevaringsværdige bygning, vist på kortbilag 2 og kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse.

7.2 Ændringer, herunder ændring af farver, materialer, bygningsdetaljer og bygningsdele som tagform, tagbelægning, vinduer, vinduesåbninger, sprosseinddeling, døre, døråbninger, kviste og lignende skal udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, proportioner og facaderytme jf. bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

7.3 Ny bebyggelse indenfor byggefelt I.a, I.b og I.c, vist på kortbilag 3, skal underordne sig den bevaringsværdige bygning i højde, volumen

og proportioner, som beskrevet i §§ 5.3 - 5.6 og vist på illustrationerne på bilag C – Maksimale bygningshøjder, byggefelt I.

7.4 Den bevaringsværdige bygning må sammenbygges med nabobebyggelse langs den vestlige og den nordlige facade indenfor byggefelt I.c som beskrevet i §§ 3.4 og 5.5 og vist på kortbilag 3.

Sammenbygning forudsætter at den eksisterende bevaringsværdige bygnings ydre fremtræden bevares, og at den oprindelige bygningsstruktur fortsat er aflæselig.

Bevaringsværdig udsigt

7.5 Arealet svarende til mindst 2 meter på hver side af sigtelinjen til Fregatten Jylland og sigtelinjen fra Villadsgyde, samt mindst 3 meter på hver side af sigtelinjen fra Toldbodvej mod vandet vist på kortbilag 2, skal friholdes for bebyggelse, anlæg og beplantning.

Legepladser, træningsfaciliteter, kunstværker, terrasser, borde, bænke, skraldespande, aktivitetspladser og lignende nævnt i § 5.1, må placeres inden for sigtelinjerne, forudsat at disse ikke hindrer udsynet til Fregatten Jylland eller vandet.

7.6 Træer skal opstammes løbende frem mod en opstamningshøjde på 2,5 - 3 meter jf. § 9.3.

§8. Skiltning og belysning

8.1 Den enkelte institution, forening, funktion eller aktivitet må kun skilte med navn og logo. Der må ikke skiltes med produktreklame eller budskaber af salgsfremmende karakter.

Ved restaurant-, café- eller kioskvirksomhed må der dog opstilles ét fritstående skilt, klapskilt eller lignende ved hver indgang. Disse skilte må alene indeholde oplysninger om varer, menuer, åbningstider, dagens tilbud og lignende informationer knyttet til den pågældende virksomhed.

8.2 Der må opstilles en enkelt pylon med en placering som vist på kortbilag 2.

Pylonen må reklamere med kulturinstitutionens navn og logo og have en maksimal højde på 4 meter og en maksimal bredde på 1/3 af højden.

8.3 Skiltning, der henviser til flere institutioner, foreninger, funktioner, aktiviteter eller lignende i samme bygning, skal samles på ét fælles facadeskilt.

8.4 Skilte må ikke være bevægelige, roterende eller på anden måde dynamiske og der må ikke opsættes digitale skilte og skærme indenfor lokalplanens område.

8.5 Facader, gavle og vinduer på den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 2 og kortbilag 3, må ikke tildækkes med folie, bannere, skilte eller lignende, hverken permanent eller midlertidigt.

På bygningens nord- og sydfacade må der dog opsættes logo og navnetræk udført som enkeltbogstaver monteret direkte på facaden uden bagplade.

Enkelte ruder må udskiftes med glaskunst, så længe sprosseinddelingen og bygningens samlede arkitektoniske udtryk bevares.

8.6 Der må ikke opsættes udhængsskilte på områdets bygninger.

8.7 Bortset fra trafikskilte, offentlige henvisningsskilte og de skilte der er nævnt i §§ 8.1 og 8.2 må der ikke opstilles fritstående skilte inden for lokalplanens område.

8.8 Permanent opsætning af flag, flagstænger, bannere, beachflag, flagguirlander og lignende tillades ikke.

Der må dog opsættes en flagstang på hver side af hovedindgangen til den eksisterende kulturinstitution i byggefelt I og en enkelt flagstang i byggefelt II, i princippet som vist på kortbilag 2.

Der må kun flages med bløde nationalflag og logoflag samt flag der fortæller om badevandskvalitet og sikkerhed. Flag må ikke være afstivede i top eller bund.

Midlertidig opsætning af bannere

8.9 Der må opsættes midlertidige bannere på bygninger inden for byggefelt I og II, på det faste hegn omkring bebyggelsen i byggefelt I og på pylonen, vist på kortbilag 2 og 3. Dog ikke på den bevaringsværdige bygning jf. § 8.5.

Midlertidige bannere må have karakter af udsmykning eller kunst og må ellers kun indeholde information om aktuelle udstillinger, forestillinger, arrangementer og lignende, der afholdes i de pågældende bygninger.

Midlertidige bannere må være opsat i den periode, hvor den pågældende udstilling, forestilling eller aktivitet finder sted. For arrangementer af kort varighed må bannere højst være opsat i tre uger.

Midlertidige bannere må ikke have karakter af produktreklame eller budskaber af salgsfremmende karakter jf. § 8.1.

Belysning

8.10 Der må opsættes orienteringslys på bygninger i byggefelt I og II, vist på kortbilag 2 og 3 og omkring havnebadets faciliteter.

8.11 Orienteringslys må have en maksimal lyspunkthøjde på 1 meter, lyskilder skal være afskærmede og nedadrettede og må ikke virke blændende eller generende for omgivelserne. Lysstyrken skal afpasses efter det generelle belysningsniveau i området.

Belysningen skal være slukket mellem klokken 22 og 07.

8.12 Nordfacaden på kulturinstitutionen i byggefelt I.a og I.c vist på kortbilag 3 må kun oplyses med hvidt lys.

Midlertidige arrangementer og aktiviteter, som for eksempel koncerter, teaterforestillinger, markeder og lignende må oplyses med lys i andre farver.

Lysstyrken skal afpasses efter det generelle belysningsniveau i området, må ikke virke blændende eller generende for omgivelserne og skal være slukket mellem klokken 22 og 07.

8.13 Ud over belysningen nævnt i §§ 8.10 - 8.12 må der ikke opsættes spots eller andre lyskilder som belyser skilte, bygninger, kunstværker, legepladser og lignende indenfor lokalplanens område.

§9. Beplantning og hegn

9.1 Beplantning indenfor lokalplanområdet skal være lysåben og have karakter af naturtypen strandoverdrev.

Træer, buske og bunddækkende græsser, blomster og urter skal være af arter, som er beskrevet på bilag B - Beplantning, eller tilsvarende hjemmehørende og lokalitetstilpassede arter, som hører naturligt hjemme på et strandoverdrev eller i kanten af et strandoverdrev og som understøtter en høj grad af biodiversitet.

9.2 Træer skal plantes i mindre grupper eller som enkeltstående træer, der får mulighed for at udvikle sig til fuldkronede træer.

Træer skal placeres så der opnås stedvise kig fra nabobebyggelsen øst for lokalplanområdet mod vandet, og så sigtelinjerne beskrevet i § 7.5 bevares.

9.3 Træer skal opstammes løbende frem mod en opstamningshøjde på 2,5 - 3 meter jf. § 7.6.

Beskæring ud over dette er kun tilladt af hensyn til træets sundhed eller sikkerhed, for eksempel for at undgå risiko for nedstyrtning eller spredning af sygdom.

9.4 Der skal plantes mindst 30 skovfyr inden for lokalplanens område. Derudover skal der plantes mindst 10 træer af andre arter beskrevet på bilag B - Beplantning, eller tilsvarende arter, som hører naturligt hjemme i kanten af et strandoverdrev.

9.5 På plantetidspunktet skal de 30 skovfyr have følgende størrelser:

Cirka 5 træer skal være 5-6 meter høje.

Cirka 15 træer skal være 3-4 meter høje.

Cirka 10 træer skal være 2-3 meter høje.

9.6 Træer skal plantes på en måde, der sikrer en vellykket etableringsfase.

9.7 Beplantning vest for klimasikringen beskrevet i § 10 skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

9.8 Indenfor lokalplanområdet må der ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter, og der må ikke plantes gyvel.

Beplantning på parkeringsarealer

9.9 Parkeringsarealer med mere end 8 parkeringspladser skal beplantes med mindst ét træ pr. påbegyndt 6 parkeringspladser jf. § 4.18. Træerne på parkeringsarealerne kan ikke medregnes i de træer, der er beskrevet i §§ 9.4 og 9.5.

9.10 Træerne skal plantes i grupper og være af forskellige arter fra plantelisten i bilag B - Beplantning eller tilsvarende arter hvad angår højde, løv og frugtsætning.

Faste hegn

9.11 Kulturinstitutionen i byggefelt I må afgrænses af mur eller andet fast hegn.

Muren/det faste hegn må have en maksimal højde på 1,8 meter over byggemodnet terræn og må etableres langs den på kortbilag 3 viste hegnslinje eller med tilbagerykket placering inden for kulturinstitutionens område.

Muren/det faste hegn må ikke placeres uden for hegnslinjen.

9.12 Affaldsstationer, tekniske anlæg til områdets forsyning og lignende, som ikke er placeret i tilknytning til bebyggelse og dermed omfattet af § 6.7, skal afskærmes af faste hegn.

9.13 Faste hegn skal udføres i materialer som træ, tegl, beton, natursten, glas, stål eller lignende, der lever op til bestemmelserne i §§ 6.1 og 6.4.

Faste hegn må ikke udføres som trådhegn.

§10. Klimatilpasning

10.1 Der skal etableres en sammenhængende klimasikring i nord-sydgående retning gennem hele lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag 2.

10.2 Klimasikringen skal som minimum etableres i kote 2,5 (DVR90) og skal udformes, så den teknisk kan forhøjes til mindst kote 3,0 (DVR90).

10.3 Klimasikringen skal etableres som en integreret del af den landskabelige og rekreative bearbejdning af landskabet og må udføres ved terrænbearbejdning, som en del af de rekreative anlæg, veje- og stiforløb, eller integreres i områdets bebyggelse.

10.4 Der skal etableres en vandvej til styring af skybrudsregn op til en 100-års hændelse, som vist i princippet på kortbilag 2.

10.5 Skybrudsregn øst for klimasikringen skal ledes via vandvejen, gennem klimasikringen til havnebassinet syd for Halvøen.

Gennemføringen i klimasikringen skal kunne rumme en vandmængde svarende til en 100-års hændelse og skal etableres på en måde, som sikres mod tilbageløb ved ekstremt højvande.

10.6 Skybrudsregn vest for klimasikringen skal afstrømme direkte til havnebassinerne.

10.7 Gulvkoten på bebyggelse som ligger vest for klimasikringen, må ikke ligge lavere end kote 3,0 (DVR 90) jf. § 5.9.

Hvis bebyggelsen opføres med en konstruktion eller udformning, der dokumenteret kan modstå periodevis oversvømmelse, eller på anden måde er sikret mod oversvømmelse, må gulvkoten etableres i lavere højde.

10.8 Der må ikke etableres kældre under bebyggelse indenfor planområdet jf. § 5.10.

§11. Terrænregulering

11.1 Halvøens terræn skal bearbejdes til et let kuperet landskab med bløde bakker. Landskabets højeste toppe må ligge i kote 3,5 (DVR 90).

11.2 Derudover må der foretages terrænregulering, i det omfang det er nødvendigt, for at etablere vandvejen nævnt § 10.4 og anlæg til håndtering af regnvand nævnt i §§ 12.8 og 12.9.

11.3 Parkeringsarealer og forarealet til den eksisterende kulturinstitution i byggefelt I, vist på kortbilag 2 må terrænbearbejdes med +/- 0,5 meter.

11.4 Bortset fra terrænbearbejdning til klimasikringen nævnt i §§ 10.1–10.3, må der ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel mod vej og nabo.

§12. Tekniske anlæg

12.1 Alle områdets forsyningsledninger skal føres under terræn.

12.2 Installationsbokse og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej-, sti- eller naboskel og skal have ensartet udformning og farve i sort eller mørk grøn.

12.3 Lokalplanområdets spildevand skal håndteres i henhold til Syddjurs Kommunes spildevandsplan.

12.4 Der skal etableres central affaldsstation til opbevaring, håndtering og afhentning af affald.

Affaldsstationen skal placeres på parkeringsarealet syd for byggefelt

I, vist på kortbilag 2 og 3, og skal afskærmes, som beskrevet §§ 9.12 og 9.13.

12.5 Indenfor lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg som pumpestationer og lignende til områdets forsyning. Anlæggene skal være i farve sort eller mørk grøn og skal afskærmes som beskrevet i §§ 9.12-9.13.

12.6 Ladestandere nævnt i § 4.20 skal have ensartet udformning og farve i sort eller mørk grøn.

Anlæg til håndtering af hverdagsregn

12.7 Øst for klimasikringen beskrevet i § 10 og vist på kortbilag 2, skal tag- og overfladevand ledes til offentlig regnvandskloak.

12.8 Vest for klimasikringen beskrevet i § 10 og vist på kortbilag 2, skal tag- og overfladevand ledes til nedsivning via for eksempel faskiner eller regnbede.

12.9 Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes på en måde, som giver rekreativ værdi for områdets brugere.

Anlæg til indvinding af solenergi

12.10 Der må opsættes solenergianlæg på bygningers tage og facader som beskrevet i §§ 6.8 – 6.10. Solenergianlæg må ikke opstilles på terræn.

§13. Betingelser for ibrugtagning

13.1 Ny bebyggelse, nye anlæg eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer inden for byggefelt I må ikke tages i brug, før:

- de nødvendige stier og adgangsforhold er etableret,
- det nødvendige antal parkerings- og cykelparkeringspladser er etableret, og
- bygninger er tilsluttet private eller offentligt ejede forsynings- og spildevandsledninger, jf. § 12.

13.2 Ny bebyggelse, nye anlæg eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer inden for byggefelt II, byggefelt III og de øvrige ubebyggede arealer må ikke tages i brug, før:

- de i § 4 nævnte veje og stier er etableret,
- de i § 4 nævnte parkeringsarealer er etableret og beplantet,
- den i § 9 nævnte beplantning er etableret,
- den i § 10 nævnte klimasikring og anlæg til håndtering af skybrudsregn op til en 100-årshændelse er etableret,
- bygninger er tilsluttet private eller offentligt ejede forsynings- og spildevandsledninger, jf. § 12,

- de i § 12 nævnte affaldsstationer er etableret, og
- de i § 12 nævnte anlæg til håndtering af regnvand er etableret.

§14. Ophævelse af lokalplan

14.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves:

- Lokalplan nr. 321. Centerområde og offentligt formål ved Strandvejen i Ebeltoft, endelig vedtaget den 26. marts 2009 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- Lokalplan nr. 253. Glasmuseet, Ebeltoft. Endelig vedtaget den 16. januar 2003 ophæves i sin helhed.

§15. Lokalplanens retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger
Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige plans indhold. (Planlovens § 17).

Når den offentlige høring er udløbet, kan kommunen dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Der må ikke være tale om ændringer, der i sig selv er lokalplanpligtige.

De midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af planforslaget. Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

De midlertidige retsvirkninger tages ud med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

15.2 Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. planlovens § 56.

15.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at etablere de anlæg, der er indeholdt i planen.

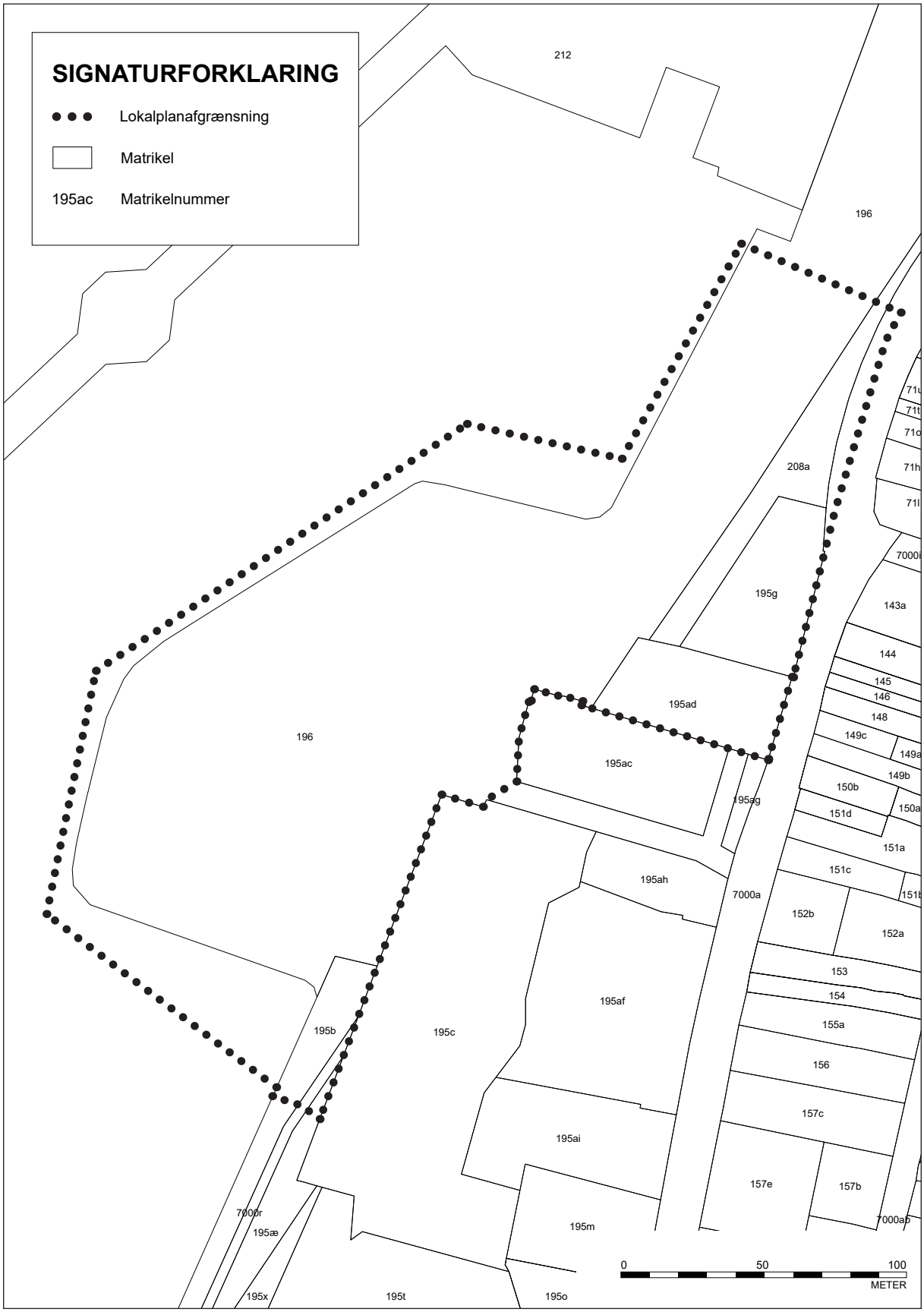
15.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer,

skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

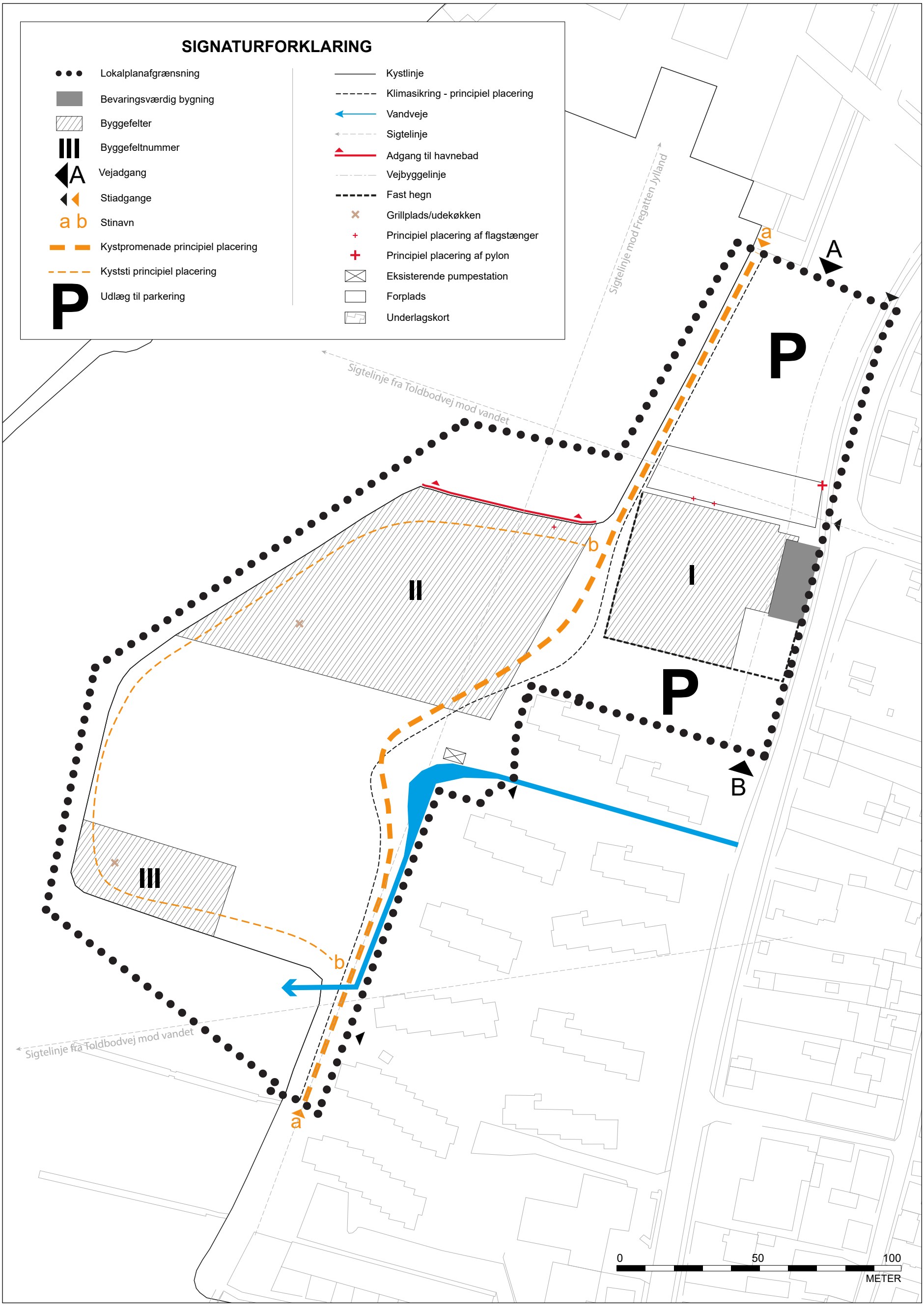
15.5 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen, fortrænges automatisk efter § 18 i planloven.

15.6 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

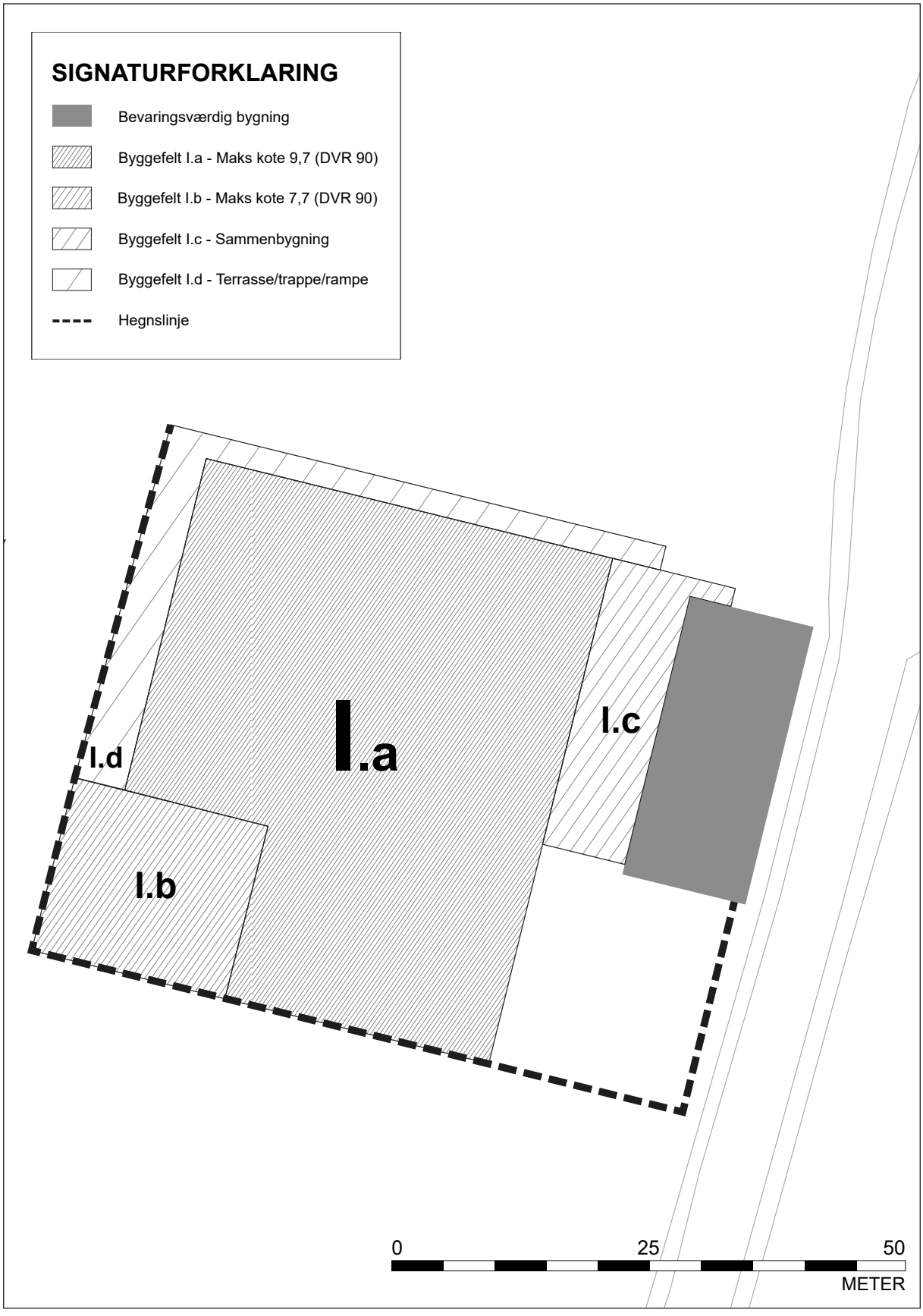
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT



KORTBILAG 2 - LOKALPLANKORT



KORTBILAG 3 - BYGGEFELT I



BILAG A - FARVER

Farver skal være afdæmpede og tage afsæt i nedenstående farvetoner eller disses blanding med sort eller hvid:

FARVE	NCS	EKSEMPEL PÅ NUANCER
Sort	S 9000-N	
Mørk grå	S 7502-B	
Mellemgrå	S 5502-Y	
Lys grå	S 2002-Y	
Mørk grågrøn (tang)	S 7010-G20Y	
Lys grågrøn (ålegræs)	S 4010-G20Y	
Mørk gråblå (hav)	S 7010-R80B	
Lys gråblå (dis)	S 2010-R80B	

BILAG B - BEPLANTNING

Strandoverdrev er en tør, kystnær naturtype, der forekommer på veldrænede, ofte sandede eller grusede jorde med let saltpåvirkning fra havet. Vegetationen er lav og artsrig, domineret af græsser og urter tilpasset næringsfattige forhold. Strandoverdrev er karakteristisk for åbne, vindeksponerede kystlandskaber og er typisk træfattig. Dog kan der forekomme spredte træer og buske særligt i udkanten af strandoverdrevet.

TRÆER		
ART	**HØJDE**	**KRONEDIAMETER**
Skovfyr	15 m	8 m
Stilk-eg	5-10 m	6 m
Almindelig røn	6 m	4 m
Tjørn (almindelig og engriflet)	4-10 m	6 m
Vildæble	3-10 m	5 m

BUSKE OG GRÆSSER		
ART	**HØJDE**	**DIAMETER**
Enebær	5-6 m	2 m
Slåen	2-3 m	2-3 m
Havtorn	2-5 m	2-4 m
Hyld	3-6 m	3-6 m
Hunderose	1,5-3 m	2-4 m
Marehalm	60-120 cm	50-100 cm (tuer)
Sandhjælme	60-150 cm	50-150 cm (tuer)

PLANTER OG URTER		
ART	**HØJDE**	**DIAMETER PR. PLANTE**
Dunet vejbred	20-40 cm	20-40 cm
Kællingetand	10-40 cm	30-50 cm
Gåsepotentil	5-20 cm	50-100 cm
Sandkryb	10-30 cm	30-100 cm
Engelsk græs	10-30 cm	20-40 cm
Bakketimian	5-20 cm	20-30 cm











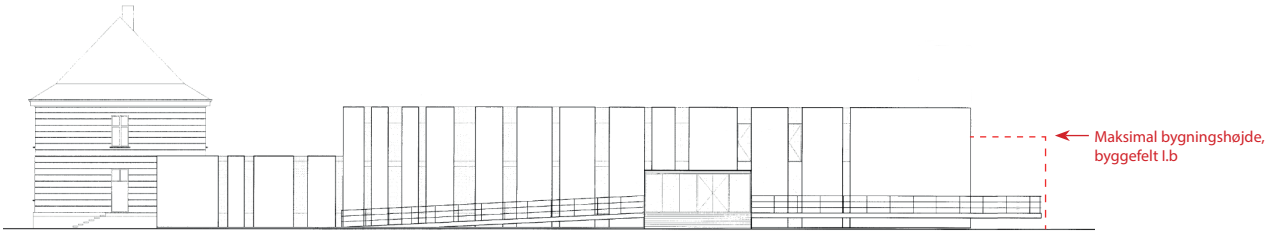




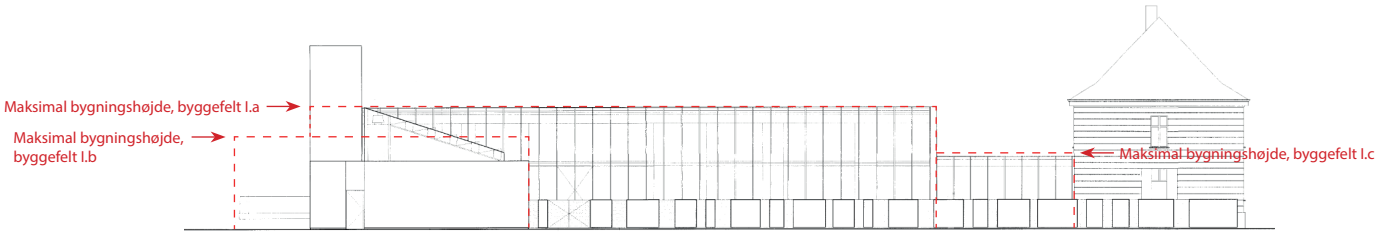





BILAG C - MAKSIMALE BYGNINGSHØJDER, BYGGEFELT I



Bygningshøjder set fra nord



Bygningshøjder set fra syd



Bygningshøjder set fra vest



Bygningshøjder set fra øst

