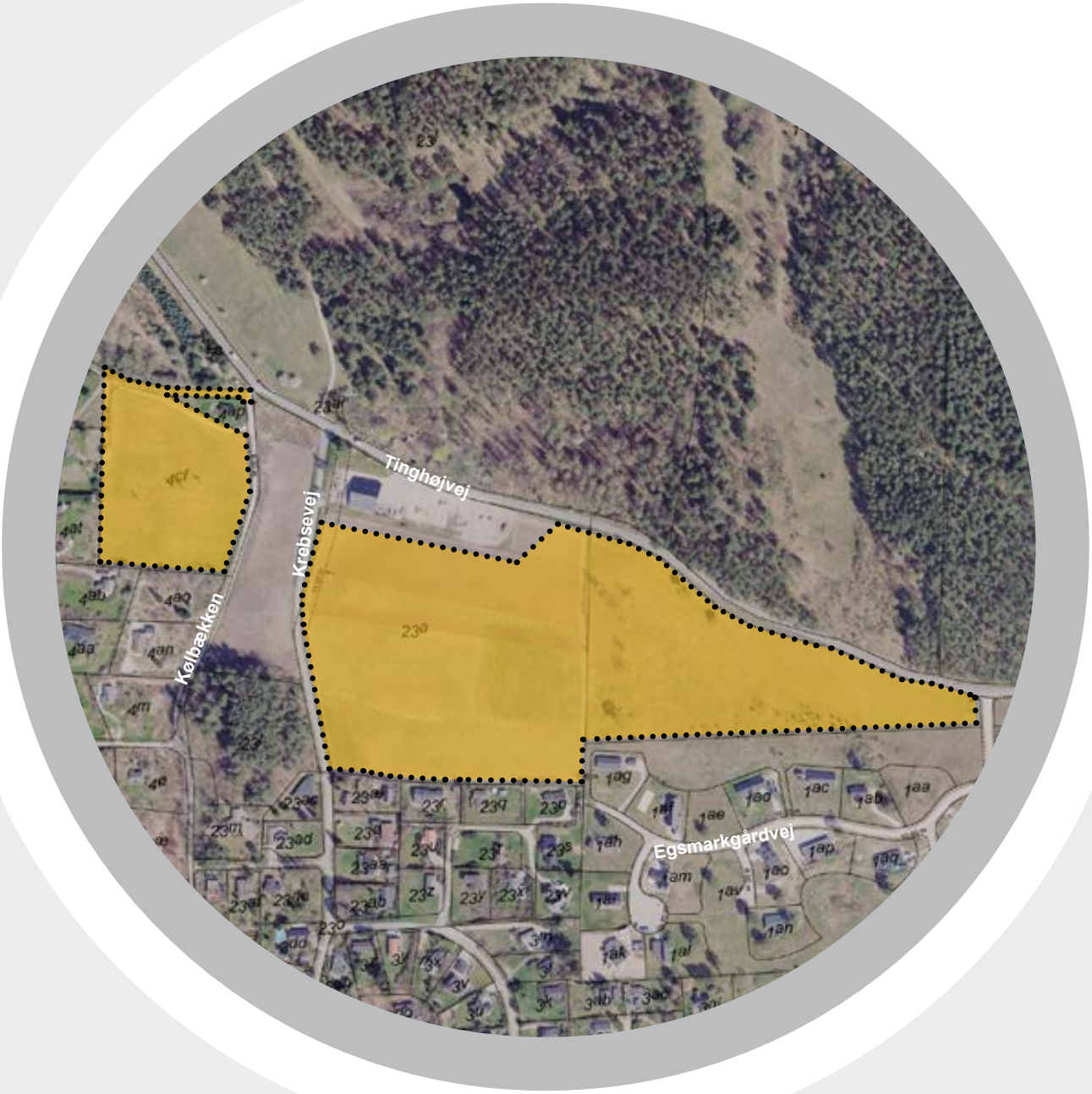
Syddjurs KOMMUNE



Forslag til LOKALPLAN NR. 472

Sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET
Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

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

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:
Plan i
samarbejde med
LIFA A/S
Søren Frichs Vej 40 C,
1. mf.
8230 Åbyhøj
Tlf.: 86939300

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

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygninger skal bruges til,
- hvor og hvordan der kan bygges nyt,
- hvilke bygninger, beplantning og lignende der skal bevares,
- hvordan nye veje, stier, friarealer og beplantning skal etableres.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren, brugere af området og byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Lokalplankortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. En illustrationsplan kan vise, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. En illustrationsplan er vejledende og ikke bindende

Øvrige bilag, der fx viser virksomhedskategorier, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE 5

Lokalplanens beliggenhed 5

Lokalplanens baggrund 6

Lokalplanens formål 6

Lokalplanens område 6

Lokalplanens indhold 8

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning 13

Tilladelser efter anden lovgivning 25

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 26

LOKALPLANBESTEMMELSER 27

§ 1 Formål 27
§ 2 Område og zonestatus 27
§ 3 Områdets anvendelse 27
§ 4 Udstykning 28
§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold 28
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden 30
§ 8 Bevaring 31
§ 9 Ubebyggede arealer 31
§10 Terræn 32
§ 11 Tekniske anlæg 32
§ 12 Miljøforhold 33
§ 13 Grundejerforening 33
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse 33
§15 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt 34
§ 16 Servitutter 34
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger 34
Vedtagelsespåtegninger 37

KORTBILAG 1 38

KORTBILAG 2 39

KORTBILAG 3 40

KORTBILAG 4 41

KORTBILAG 5A 42

KORTBILAG 5B 43

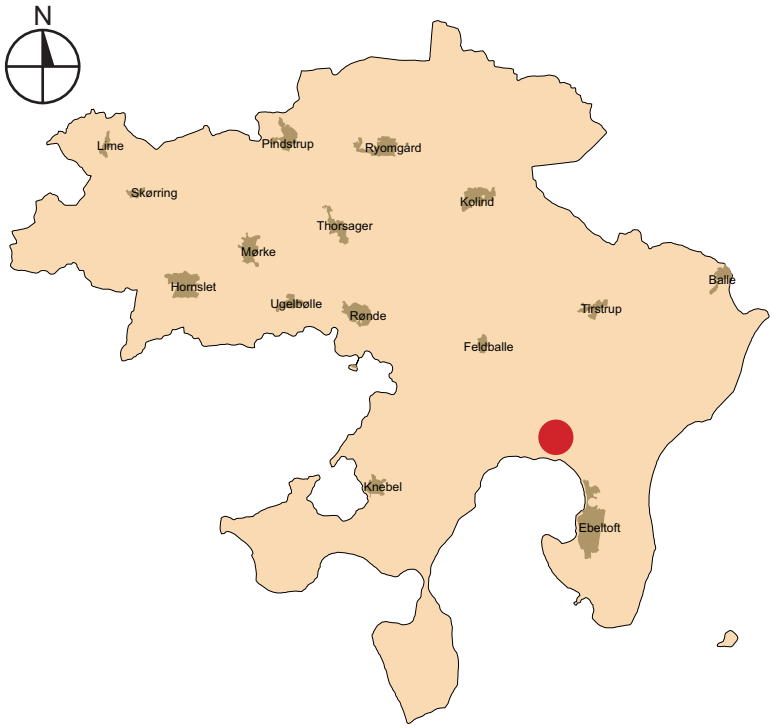
BILAG 6 - FARVEPALETTE 44

BILAG 7 - SITUATIONSPLAN MED STØJSKÆRM 45

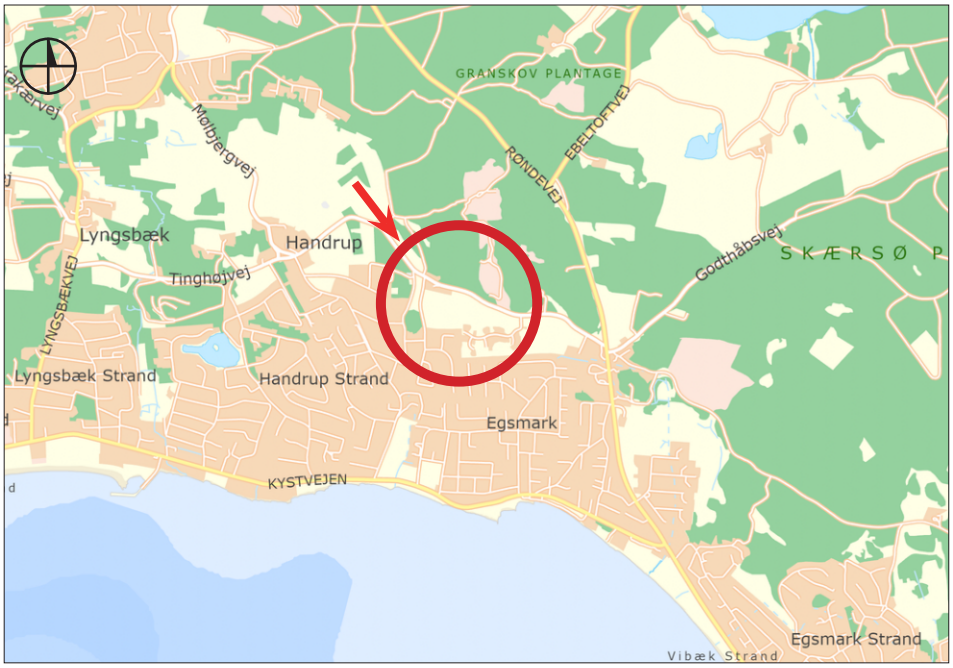
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er ca. 7,9 ha stort og ligger ved Ebeltoft Vig, nord for Ebeltoft by, mellem et eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand og et større skovområde nord.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtkort over området i målforhold 1:40.000



Foto fra lokalplanområdet set mod syd - udsigt over bugten.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet blev udlagt til muligt sommerhusområde med Landsplandirektivet for sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. I Syddjurs Kommuneplan 2020-2032 blev området udlagt til sommerhuse. Lokalplanen skal realisere kommuneplanens mulighed for at etablere sommerhuse i området.

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

En del af arealet er efterfølgende registreret som beskyttet natur i form af overdrev i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I den del af lokalplanområdet skal tilstanden bevares, og arealet må ikke bebygges.

LOKALPLANENS FORMÅL

Planlægningen skal muliggøre etablering af sommerhuse af forskellige størrelser med tilhørende fællesarealer.

Planlægningen skal også sikre gode færdselsforhold ved udlæg af veje og stier til betjening af området.

Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er ca. 7,9 ha stort og ligger ved Ebeltoft Vig, nord for Ebeltoft by.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand og et større skovområde nord for Tinghøjvej. Der er ca. 1,5 km til stranden.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Planområdet består af tre områder, som alle er ubebyggede.

Den vestligste del svarende til matrikel nr. 4cf, Handrup By, Dråby fremstår med bevoksning af græs og enkelte træer og buske.



Foto set mod sydvest - udsigt fra det højeste punkt i lokalplanområdet

Den midterste del svarende til en del af matrikel nr. 23a, Egsmark By, Dråby, anvendes som landbrugsjord. Og den østligste del svarende til en del af matrikel nr. 1a, Egsmark By, Dråby, fremstår som overdrev med spredt bevoksning.

TRAFIKALE FORHOLD

I lokalplanområdets vestligste del er en intern vej - Selledalen. Der er endvidere uformelle trampestier i området.

Lokalplanområdet er afgrænset af veje på flere sider, hvor Tinghøjvej mod nord er asfalteret landevej. Vejene Selledalen, Kølbækken og Krebsevej forbinder sommerhusområdet syd for med Tinghøjvej, og de er anlagt i grus med græsrabat.

LANDSKAB

Lokalplanområdet ligger i nationalpark Mols Bjerge og er en del af et morænelandskab, som falder ned mod kysten, der ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem det stærkt kuperede randmorænelandskab omkring Ebeltoft og den sydligste del af Skramsø Hedeslette.

Selve lokalplanområdet er et kuperet landskab med store terrænforskelle med 54 meter som det højeste punkt mod vest og 28 meter som det laveste punkt mod øst. Terrænet bugter sig med mindre bakker og lavninger fordelt i området. Terrænet falder ned mod Kølbækken, der går gennem området som en slugt mod syd. Terrænet skråner også mod nord - mod Tinghøjvej.

Fra områdets højeste steder er der udsigt ud over landskabet og Ebeltoft Vig mod syd.

NATUR

Lokalplanområdet fremstår som markareal, arealer med spredt beplantning i form af træer og buske og en mindre del som overdrev.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Der ligger et busstoppested ca. 800 meter fra lokalplanområdet. Her er busforbindelse mellem Ebeltoft busterminal og Knebel.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et eksisterende sommerhusområde på Selledalen, Kalvehaven og Kølbækken. Langs Selledalen ligger vandværk for Handrup-Lyngsbæk.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Tinghøjvej. På hjørnet af Tinghøjvej og Krebsvej (på matr. nr. 23a, Egsmark By, Dråby) ligger en mindre virksomhed, i form af en maskinstation med plads til oplag af jord, sand og grus mv.

Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op til eksisterende sommerhusområde beliggende på Krebsevej, Tunvej og Egsmarkgårdvej og afgrænses mod nord af Tinghøjvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Hovedidéen med denne lokalplan er at skabe et attraktivt sommerhusområde, hvor veje, udstykninger og bebyggelse er udformet i respekt for landskab, terræn og naturinteresser i området.

Lokalplanen inddeles i fire delområder:

Delområde I disponeres omkring en central vej, som har vejadgang fra Selledalen. Enkelte grunde i delområdet har adgang fra Kølbækken mod øst. I delområde I udlægges et fællesområde, som ikke må bebygges.

Delområde II disponeres omkring en intern vej, der giver adgang til sommerhusgrundene, der ligger i en klynge. Enkelte grunde har adgang fra Krebsevej mod vest.

I delområde III er intentionen, at sommerhusene skal ligge strøet ud i landskabet uden synlige skel mellem grunden, derfor udlægger lokalplanen seks byggefelter omgivet af et fællesareal. Der er adgang til delområde III via den interne vej i delområde II. Delområde III markerer overgangen til naturarealet i delområde IV.

Delområde IV er naturarealet (overdrev) længst mod øst.

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger anvendelse af området til sommerhusområde. Samlet set giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres op til 45 sommerhuse.

I **delområde I** udlægges et fællesareal mod nord, som skal friholdes for byggeri, og der gives mulighed for at opføre op til 10 sommerhuse.

I **delområde II** gives der mulighed for at opføre op til 29 sommerhuse, og i **delområde III** gives mulighed for at opføre op til 6 sommerhuse.

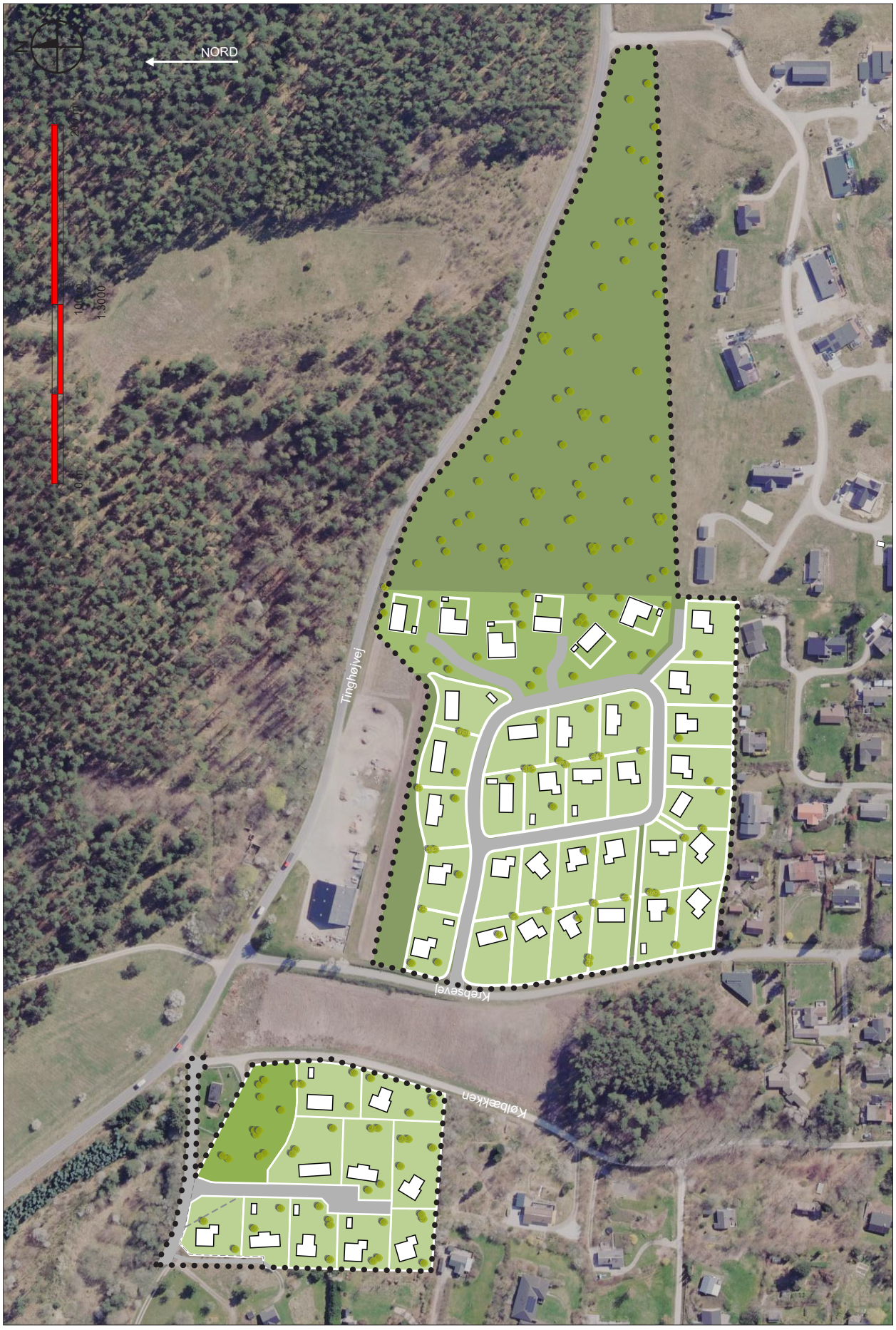
Delområde IV er naturareal, områdets tilstand skal opretholdes og friholdes for byggeri og anlæg. Området kan anvendes til aktiviteter som almindeligt ophold, færdsel til fods, høslæt og afgræsning.

Delområde IV er tillige beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 og må kun anvendes i overensstemmelse med loven.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Sommerhusene i området skal indpasses i det eksisterende sommerhusområde, og der stilles derfor en række krav til bebyggelsen.

Der fastsættes bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang og placering, som tilsammen sikrer, at området fremstår som et sommerhusområde med natur-



Illustrationsplan. Målestok 1:3000
Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen

præg. Bestemmelser om udstykning sikrer, at grunde der udstykkes har et samlet areal på mindst 1.200 m² og maksimalt 1.400 m² inkl. andel af fælles friarealer og naturarealet i delområde IV. Dette giver mulighed for at bevare områdets naturlige kvaliteter og skabe kvalitet for områdets beboere og brugere.

Lokalplanen fastsætter, hvor mange kvadratmeter der må opføres på de enkelte grunde. Der er derfor ikke fastsat en bebyggelsesprocent for de enkelte grunde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det sikret, at bebyggelsens omfang i området som helhed ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 15, som er normen i sommerhusområder.

Der er mulighed for at opføre sommerhuse, som følger de gængse sommerhusstørrelser, der også ses i de omkringliggende sommerhusområder. Derudover gives der mulighed for sekundær bebyggelse, såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse).

Der er i delområde III mulighed for at opføre sommerhuse indenfor de udlagte byggefelter, ved at udlægge resten af delområdet som fællesareal trækkes landskabet fra øst ind i mellem grundene. Området vil på den måde fremstå mere naturpræget og skabe en god overgang til landskabet mod øst. Byggefelterne skal udstykkes som selvstændige grunde, og al sommerhus bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet. Lokalplanen giver derfor mulighed for at bebyggelse placeres i skel i dette område. Samtidig sikrer lokalplanen en indbyrdes afstand på mindst 10 meter mellem byggefelterne.

Der fastsættes retningslinjer for bebyggelsens fremtræden, som skal sikre, at farver og materialevalg tilpasses kystlandskabet bedst muligt. Herunder også brug af ikke-reflekterende overflader.

For at give mulighed for bæredygtige energikilder i området, kan der etableres solceller på sommerhusenes tage, hvis de overholder krav om placering, refleksion mv., så de ikke generer naboer eller bliver dominerende for området. Der kan også etableres grønne tage, som kan bidrage til regnvandshåndteringen i området.

VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

Området vil blive trafikbetjent fra henholdsvis Selledalen, Kølbækken og Krebsevej.

Nye veje i sommerhusområdet skal etableres i grus eller stenmel. Grusveje opfordrer til nedsat hastighed og afspejler karakteren fra de omkringliggende sommerhusveje. I delområde II, hvor der er stejlt terræn, kan en del af vejstrækningen evt. etableres med asfalt.

I det nordvestlige hjørne af delområde I findes en indkørsel til sommerhusene på Selledalen 6 og 8. Vejadgangen er udlagt som optaget vej i matriklen og skal opretholdes.

Stier

Der udlægges en sti, der forbinder området internt og videre ud på det eksisterende vej- og stinet.

Stien tilgodeser kørestolsbrugere, gangbesværede og kørsel med barnevogne Lokalplanen sikrer dette ved at udlægge stien med stabil belægning af grus eller stenmel.

Parkering

For at sikre imod uhensigtsmæssigt parkerede biler på interne veje, skal der på den enkelte grund udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser.



Foto fra lokalplanområdet set mod vest - område med beskyttet natur.
Tinghøjvej ses i højre side af billedet.

I delområde III skal parkeringspladser etableres i direkte tilknytning til byggefeltet.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

FÆLLESAREALER

For at beskytte drikkevandsinteresserne i delområde I, udlægges dels en byggelinje og dels et fællesareal, som ikke må bebygges. Der tillades opstilling af redskaber til leg, ophold og andre aktiviteter.

Delområde IV er naturareal og udlægges som en del af lokalplanområdets fællesarealer på den måde, at området er fælleseje, men ikke må bebygges. Oplevelsen af natur og landskab skal tilgodeses, og enhver ændring af områdets tilstand kræver dispensation fra kommunen efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Ophold i området vil knytte sig til naturens og landskabets eksisterende kvaliteter og muligheder. Områdets kuperede terræn inviterer til leg og ophold på naturens præmisser.

BEPLANTNING

Beplantning inden for området skal ske med egnskarakteristiske træer og buske som f.eks. alm. hvidtjørn, alm. hyld, alm. syren, bævreasp, dunet gedeblad, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, seljerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr.

Delområde IV er overdrev og omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der må derfor ikke foretages ændringer. Beplantningen må dog vedligeholdes ved beskæring og udtynding, når beplantningens karakter ikke ændres.

TERRÆN

Der er store terrænforskelle indenfor lokalplanområdet og det er vigtigt at sikre det eksisterende terræn samtidig med at der gives mulighed for et opføre sommerhuse i området. Lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænregulering og bebyggelsens placering i terrænet for at sikre, at det naturlige terræn i videst muligt omfang bevares. Ved placering af bebyggelse på skrånende grund vil det være nødvendigt at etablere bebyggelse og evt. terrasser i flere niveauer. Dette kan eksempelvis ske ved at bebyggelsen indrettes i forskudte plan eller at bebyggelsen

på anden vis tilpasses terrænet. Ved at orientere sommerhusets længderetning/ tagryg langs med højdekurverne vil behovet for terrænregulering mindskes.

Lokalplanen indeholder differentierede bestemmelser om terrænregulering, således at det på udpegede grunde vil være muligt at foretage større terrænregulering end på andre.

BELYSNING

For at undgå unødig lysforurening, og sikre en af de helt særlige oplevelser, der for mange er forbundet ved at være i sommerhus, nemlig et kig til nattehimlens stjernevrimmel, gives der ikke mulighed for belysning langs med stierne eller inden for fællesarealerne.

ZONEFORHOLD

Området er i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse til sommerhusområde.

MILJØ

Området er omfattet af drikkevandsinteresser. For at sikre grundvandet, er der fastsat bestemmelser som sikrer, at materialer som kobber og zink ikke anvendes til fx. tagrender eller tagbelægning. Materialerne vurderes at kunne have en negativ miljøpåvirkning, og de må derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for, at håndtering af tag- og overfladevandet ved hverdagsregn og skybrudsregn kan ske hensigtsmæssigt



Kort over områdets terræn.

og efter gældende regler samt, at der med planlægningen sikres tilstrækkeligt areal til formålet.

HVERDAGSREGN

Området er planlagt til spildevandskloakering, hvorfor tag- og overfladevand håndteres lokalt. Der er overvejende undergrund af sand med indslag af moræneler samt en god afstand til det terrænnære grundvand, som gør lokalplanområdet i stand til at optage overfladevand.

Regnvand håndteres lokalt på egen grund. Tagvand og vand fra andre befæstede flader på grundene kan nedsives i faskine. Faskiner til tagvand skal placeres mindst 25 meter fra fra vandboringer. Faskiner dimensioneres efter lokale jordforhold.

Områdets veje anlægges med grus og uden kantsten, hvorfor overfladevand håndteres via diffus nedsivning

En del af vejen i delområde II kan anlægges med asfalt grundet det stejle terræn og afvanding af denne del kan ske til faskine indenfor lokalplanområdet.

SKYBRUDSREGN

Området er meget kuperet, og der er ingen naturlige skybrudslavninger indenfor lokalplanområdet. Terrænet ved delområde I, vest for Kølbækken har fald fra vest mod øst og strømningsvejene følger terrænet. Terrænet i delområde II, øst for Krebsevej har det højeste terræn punkt midt i området og derved fald til alle sider. Strømningsvejene følger terrænet.

Ved ekstrem regn vil der kunne strømme regnvand fra den interne vej, der har fald mod vest mod Krebsevej og som håndteres af faskine. Ved overbelastning følger regnvandet terræn og vil blive ledt til åbent græsareal vest for Krebsevej. Denne strategi sikrer såvel naboer som veje mod oversvømmelse.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere grønne tage, som har en positiv effekt på miljøet, da det bl.a. er med til at binde større mængder regnvand.

GRUNDEJERFORENING

Der stilles krav om etablering af grundejerforening. Foreningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles veje, stier og opholdsområder, så de fremstår velholdte og så det sker i samarbejde mellem områdets grundejere.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

Lokalplanområdet blev udlagt i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 53 (BEK nr. 952 af 16/09/2019). Områder udlagt i landsplandirektivet skal være overført med en vedtaget og offentliggjort lokalplan senest 8 år efter bekendtgørelsens vedtagelse i 2019.

Lokalplanen overholder kravet i landsplandirektivet om, at der højest må der udlægges 45 sommerhuse i området.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

Lokalplanområdet er med kommuneplanramme nr. 1.55.S2 og 1.55.S3 udlagt til sommerhusområde, lokalplanen er udarbejdet indenfor de muligheder der er givet med kommuneplanens rammer.

Af notatfeltet til kommuneplanramme 1.55.S2 fremgår det, at nedsivning af vand fra tage og befæstede arealer ikke er tilladt. Denne note er indsat idet en del af lokalplanområdet er beliggende i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Intentionen med notatet er at sikre grundvandsbeskyttelsen ved udvikling af området.

Lokalplanen sikrer, at der ikke etableres bebyggelse inden for BNBO-området. Der løber i dag en grusvej syd for vandværket, denne flyttes til en placering nord for vandværket og etableres med et profil, som leder overfladevandet væk fra vandværket. Veje i lokalplanområdet anlægges som grusveje, hvorfor overfladevand håndteres med diffus nedsivning. Det sikres desuden, at tagvand ikke nedsives nærmere end 25 fra vandværkets indvindingsboringer, samtidig fastsætter lokalplanen at der ikke må anvendes zink og kobber på tage og som tagrender og nedløbsrør. Terrasser til de enkelte sommerhuse skal etableres som træterrasser.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der er taget særlige hensyn til beskyttelsen af områdets grundvandsinteresser således at lokalplanen kan udarbejdes indenfor gældende kommuneplanramme.

HOVEDSTRUKTUR

Èt af hovedprincipperne udlagt i Syddjurs Kommuneplan 2024 er at:

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

Skønt det fremtidige sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej er af begrænset omfang vurderes det, at bidrage væsentligt til understøttelsen af turismen og dermed fremme ovennævnte hovedprincip.

RETNINGSLINJER

Grundvand og drikkevand

Der er i kommuneplanen fastsat retningslinjer, der skal medvirke til at beskytte grundvandet f.eks. når der udlægges nyt areal til erhverv, byudvikling eller et nyt sommerhusområde. Lokalplanområdet ligger indenfor Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) samt kildepladszonen til almen drikkevandsboring. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om materialer, som ikke må anvendes og er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grundvand og drikkevand.

Af retningslinjerne i indsatsplan for grundvandsbeskyttelse fremgår det, at der som udgangspunkt ikke skal ske byudvikling indenfor kildepladszonen til et alment vandværks indvindingsboringer. Nærværende lokalplanområder er udpeget til sommerhusområde med landsplandirektiv i 2019 og blev indarbejdet som rammeområde i kommuneplanen 2020-2032 for Syddjurs Kommune. Der er således ikke tale om et nyt udlæg, men om en realisering af kommuneplanens muligheder. Anvendelsen til sommerhusområde er således omfattet af grundvandsredegørelsen til kommuneplan 2020-2032. Fordi nye sommerhusområder alene kan udlægges med landsplandirektiver er det ikke muligt at finde en alternativ placering.

Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen

Der er i kommuneplanen opsat retningslinjer for sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Her lægges vægt på, at nye sommerhusområder udlægges i tilknytning til etablerede sommerhusområder og i sammenhæng med infrastruktur. Samtidig skal de landskabelige hensyn og hensyn til tilgrænsende beboelser indtænkes, så der skabes en sammenhæng. Større sommerhuse skal placeres, så den landskabelige karakter fastholdes og med separat vejadgang.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da lokalplanen udlægger området som i en naturlig udvidelse af et eksisterende sommerhusområde og knytter op på den eksisterende infrastruktur i området. Lokalplanen fastsætter også bestemmelser om terrænregulering, som skal sikre, at de landskabelige hensyn indtænkes i området.

Udsigtslandskab

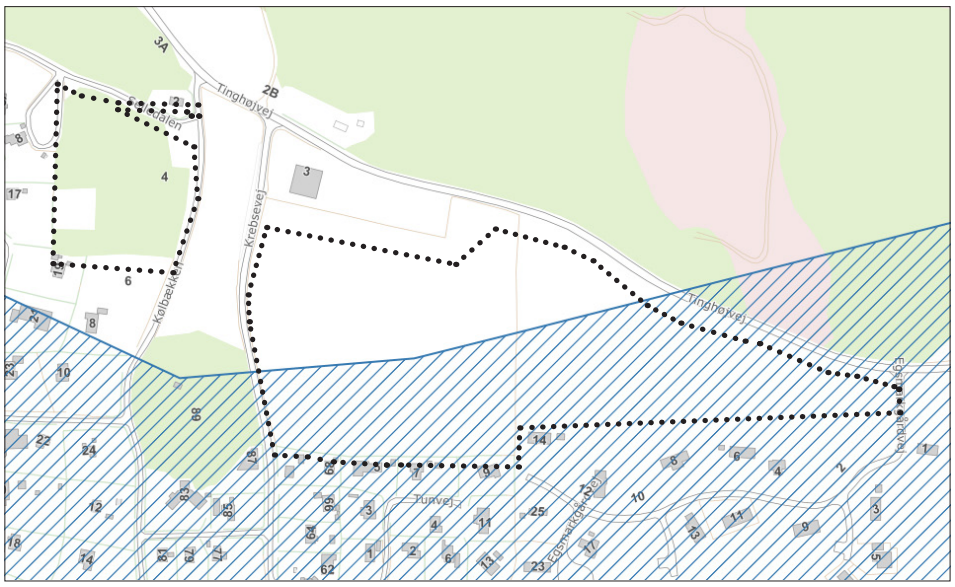
Den sydligste del af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegning til udsigtslandskab (se kort nedenfor). Den største del af udpegningen består at det naturbeskyttede overdrev og bebygges derfor ikke. I følge kommuneplanens retningslinje for udsigtslandskaber bør højder, udsigtskiler, belægninger og tagflader på det planlagte understøtte hensynet til udsigten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da lokalplanen fastsætter bestemmelser om terrænregulering, bebyggelsens indpasning i terrænet samt hvilke materialer der kan anvendes, herunder at tage skal have en mørk farve.

Landskabskarakter

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2024 har Syddjurs Kommunes udarbejdet en landskabskarakteranalyse. Analysen danner grundlag for kommuneplanens retningslinjer og udpegninger i landskabet. Lokalplanområdet ligger indenfor landskabskarakterområde nr. 14 Ebeltoft by- og skovlandskab. Området omfatter den sydøstlige del af kommunen og omfatter det by- og skovprægede landskab omkring Ebeltoft og langs kysten til Ebeltoft Vig.

Landskabsområdet er geologisk set en del af den markante randmoræne, der strækker sig som et sammenhængende, buet højdedrag langs kysten til Ebeltoft Vig. Dette kommer til udtryk ved et højtliggende og kuperet terræn, der falder jævnt mod kysten.



Kort med udpegning af udsigtslandskab, som er markeriet med blå skravering.

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor det kystorienterede landskab, hvor der ofte er en visuel relation til kysten mod syd. Området er vurderet til at have en middel tilstand, da det er præget af byudvikling. Området er præget af særlige udsigtsmuligheder, hvilket også afspejles i kommuneplanens retningslinjer for udsigtslandskaber. Der er fastsat en målsætning om, at landskabets karakter skal vedligeholdes og udsigtsmulighederne beskyttes. Der bør indefor området være særligt fokus på at sikre, at ny bebyggelse holdes i nedtonede farver og materialer, så bebyggelsens visuelle påvirkning af de omkringliggende landskaber begrænses. Eksempelvis kan lyse farver og reflekterende materialer fremstå visuelt dominerende. Lokalplanen sikrer dette med bestemmelser om materialer og farver.

Skovrejsningsområde

Hele lokalplanområdet er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

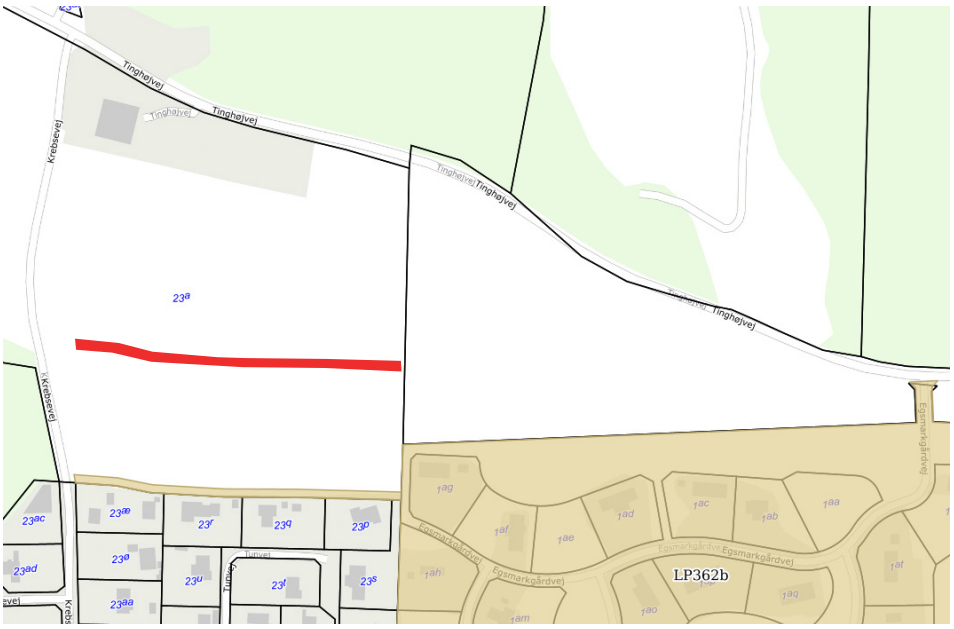
Af retningslinjen fremgår det at værdifulde landskaber, større naturområder og kulturhistoriske interesseområder samt generelt bælter langs fremtidige infrastrukturanlæg, herunder fremtidige vejanlæg, udpeges normalt som områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Med lokalplanen gives der ikke mulighed for skov eller skovrejsning, og planen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

EKSISTERENDE LOKALPLAN

En lille del af lokalplanens delområde II er omfattet af lokalplan 362b, som udlægger arealet til stiforbindelse mellem Krebsvej og sommerhusområdet på Egesmarkgårdvej.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, bliver lokalplan 362b (markeret med rødt på kortet nedenfor) aflyst for den del der indgår i nærværende lokalplans område. Stiforbindelsen er med nærværende lokalplan sikret med en anden placering, denne fremgår af lokalplanens kortbilag 2.



Kort med angivelse af, hvilken del af lokalplan 362b, der aflyses, markeres med rødt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Østjylland udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27

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

Museet har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse udtalt:

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet. Det drejer sig om genstandstandfund og gravhøje fra forskellige perioder af stenalderen. Derudover er terrænet mere velegnet til oldtidsbebyggelsen end det omkringliggende.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

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

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fortidsminder i form af gravhøje, sten- og jorddiger indenfor lokalplanområdet.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområder og fuglebeskyttelsesområder - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 48 Stubbe Sø, som ligger ca. 1,5 km nordøst for lokalplanområdet, nr. 227 Mols Bjerge med kystvande ca. 3 km mod sydvest og nr. 231 Kobberhage kystarealer ca. 6 km mod sydøst (se kort nedenfor).

Spildevand fra lokalplanområdet, bliver renset i rensningsanlæg med udledning af renset spildevand til Natura 2000-område nr. 231 Kobberhage kystarealer, der omfatter habitatområde H231. Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at det rensede spildevand ikke vil have en negativ påvirkning på vandmiljøet og dermed

heller ikke en negativ påvirkning af Natura 2000-områder med marine udpegninger, herunder arter og naturtyper på dets udpegningsgrundlag.

Syddjurs Kommune vurderer på den baggrund, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder på grund af karakteren af området og afstanden til områderne.

Særligt beskyttede arter

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Syddjurs Kommune har screenet lokalplanforslaget for om, det vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder særligt beskyttede arter. I Syddjurs Kommune er der konstateret forekomst af følgende ikke marine bilag IV-arter: Odder, Løgfrø, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, arter af flagermus, Markfirben, Grøn Mosaikguldsmed, Grøn Køllegguldsmed, Marsvin og Mygblomst.

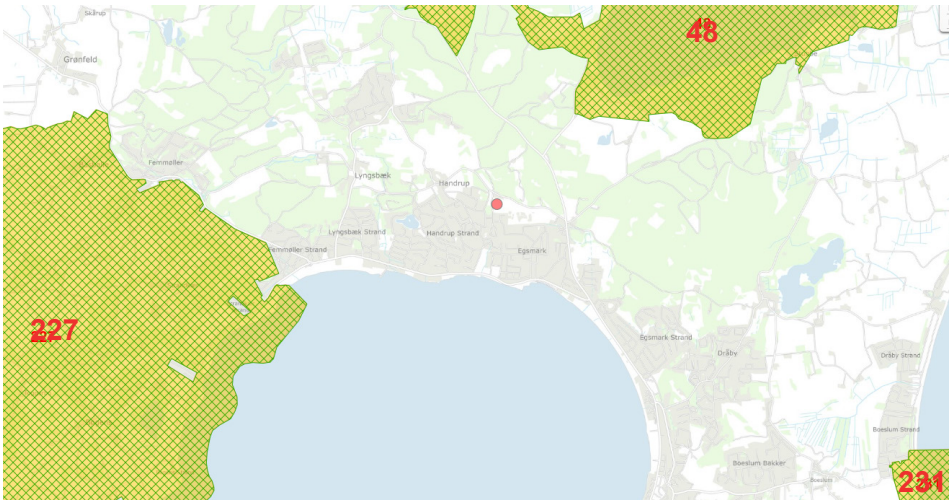
Det er i gennemgangs af de beskyttede arter konstateret, at planområdet ikke er levested eller egnet habitat for arterne. Dog er der registreret fund af Markfirben 55 meter nordvest for lokalplanområdet, på et område, som også udgør et yngle og rastested for markfirben.

Indenfor lokalplanens områder er det overdrevet i delområde IV der vurderes egnet for Markfirben. Dette område sikres med lokalplanen som naturareal, hvorfor det ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for Markfirben. Den resterende del af lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsareal, høslæt mv. I lokalplanens delområde II og III, som ligger i direkte tilknytning til overdrevet, er der ingen beplantning og det fremgår af luftfotos, at området i mere end 10 år hyppigt er blevet slået, området har været anvendt til jordbrug og høslæt og er således hyppigt blevet forstyrret, hvorfor det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke markfirben negativt.

Samlet set er det Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke Bilag IV-arter.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanens delområde IV er registreret som beskyttet natur, overdrev og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette indebærer, at området ikke



Kort med Natura 2000-områder (skraveringer) og lokalplanområde vist med rødprik.

må ændre tilstand uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der vil kun kunne gives dispensation til tiltag, der er uden betydning eller forbedrer naturens tilstand.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres bebyggelse i delområde IV. Naturinteresserne er således både sikret gennem lokalplanen og af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens §17), som knytter sig til et større skovområde nord for Tinghøjvej.

De kommende byggegrunde til sommerhuse ligger mellem 30 m og 250 m fra skovbrynet. Der vil således fortsat være en mindst 30 m bred og ubebygget bufferzone mellem det ansøgte sommerhusområder og skoven. Desuden er skovbrynet og den kommende sommerhusbebyggelse adskilt af den asfalterede kommunevej Tinghøjvej.

Det vurderes på denne baggrund, at en bebyggelse med lave sommerhuse i ét plan, som er opført med facader, der i overvejende grad fremstår i træ, i neutrale jordfarver med mørke tage, vil blive indpasset i landskabet, så de ikke vil få væsentlig indflydelse på oplevelsen af skovbrynet langs Tinghøjvej.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, skal der søges Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet efter naturbeskyttelseslovens § 17.

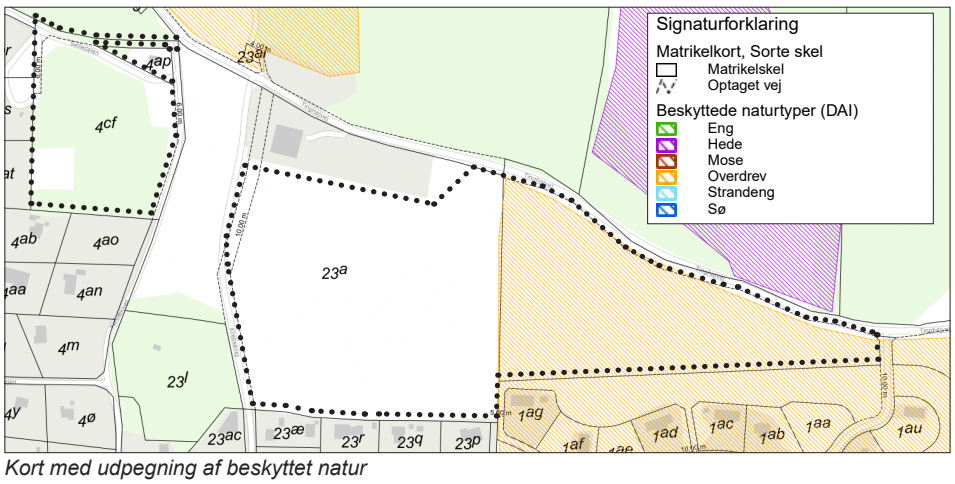
NATIONALPARK MOLS BJERGE

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

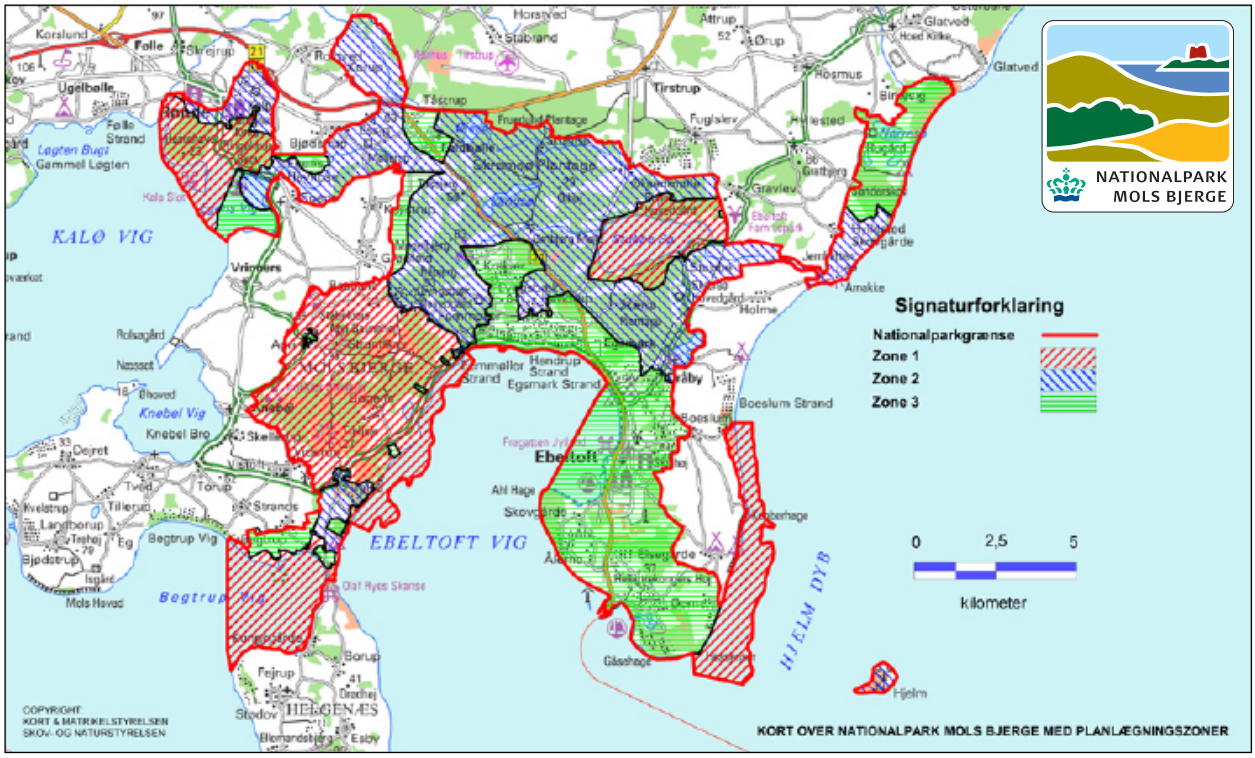
Der er ikke i bekendtgørelsen om Nationalpark Mols Bjerge, fastsat retslige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning i nationalparkens zone 3.

KYSTNÆRHEDSZONE

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



Kort med udpegning af beskyttet natur



Kort over Nationalpark Mols Bjerg med planlægningszoner

Området er udpeget i et landsplandirektiv for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen; det ligger ca. 1.000 meter fra kysten. Området er en naturlig udvidelse og huludfyldning af det eksisterende sommerhusområde, og det ligger bag ved de eksisterende sommerhuse og beplantning. Bebyggelsen vil set fra kysten falde naturligt ind i omgivelserne, hvor der også er sommerhuse. Med bestemmelser om materialer og farver sikrer lokalplanen, at sommerhusenen ikke fremtræder visuelt dominerende i landskabet.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

I henhold til Syddjurs Kommunes klimastrategi skal de lokale Agenda 21 målsætninger indtænkes i al fremtidig planlægning.

Lokalplanen efterkommer Syddjurs Kommune Lokal Agenda 21 ved blandt andet,

• at åbne for muligheden for produktion af grøn strøm med solceller på tage indenfor området

• at søge at bevare det naturlige terræn, så de eksisterende strømningsveje og lavninger fortsat kan håndtere områdets overfladevand.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varmeplan for Syddjurs Kommune, hvorfor der er behov for individuel opvarmning af de kommende sommerhuse. På grund af nærheden til drikkevandsboring, kan der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til jordvarmeanlæg. Sker individuel opvarmning med varmepumper, skal det iagttages, at de gældende grænseværdier for støj skal overholdes. Se mere under afsnit om støj nedenfor.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Området er omfattet af gældende spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune og skal spildevandskloakeres. Området forsynes af Aquadjurs A/S. Spildevand ledes til rensning ved Boeslum Renseanlæg.

I henhold til spildevandsplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

Spildevandsledningerne bør anlægges med en afstand af mindst 50 m til almene vandværkers indvindingsboringer.

ELEKTRICITET

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

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

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

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 472 ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om, at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

STØJ

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj . Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Lokalplanområdet udlægges til sommerhuse, som ikke forventes at påvirke naboområder med støj over de gældende grænseværdier.

Lokalplanområdet ligger ud til Tinghøjvej, som er en mindre vej, der ikke vurderes at kunne påvirke området med støj over de gældende grænseværdier.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet, på Tinghøjvej 3, ligger en virksomhed, der består af et oplagsområde til sand og grus og en bygning til opbevaring af entreprenørmaskiner.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdet en redegørelse for støj- og støvgener fra virksomheden. Det er i den forbindelse oplyst fra virksomheden, at området fremadrettet kun vil blive benyttet til opbevaring af entreprenørmaskiner (1 traktor og 1 rendegraver) og at der ikke vil blive håndteret sand og grus i området.

Konklusionen på støj- og støv redegørelsen er, at der på baggrund af ovenstående ikke er risiko for støvgener fra virksomheden. De gældende grænseværdier for støj i sommerhusområder vil kunne overholdes i hele projektområdet, hvis der etableres en 2 meter høj skærm i tilknytning til virksomheden, se kort nedenfor. Lokalplanen stiller derfor som forudsætning for ibrugtagning, at de gældende grænseværdier for støj skal kunne overholdes (Se udsnit af kort nedenfor).

Støj fra varmepumper

Ved etablering af varmepumper, skal det iagttages, at varmepumper er underlagt miljøloven på samme måde som virksomhederne, og at det til en hver tid er ejers ansvar at de gældende grænseværdier for støj bliver overholdt på alle tidspunkter af døgnet. Det er derfor relevant at overveje placeringen af den udvendige del af en varmepumpe, således at naboer ikke generes af evt. støj der fra.

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

Tabel over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastningen i sommerhusområder.

JORDFORURENING

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

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes



Korudsnit der viser placering af 2 meter højt støjværn (hele kortet findes på bilag 7).

til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Overskudsjord

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring. Hvor lokalplanen giver mulighed for det, bør ren overskudsjord så vidt muligt genanvendes inden for lokalplanområdet. Regulativet kan ses på kommunens hjemmeside: Regulativ for Jordstyring.

VANDMILJØ

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet, hvor vand opsamles mv., skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

GRUNDVAND

Planområdet ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk indvindingsopland, som sidestilles med OSD samt kildepladszone til alment vandværks indvindingsboring.

Handrup-Lyngsbæk Vandforsyning ligger i den vestlige del af området og er ikke omfattet af nærværende lokalplan. Vandværket indvinder fra fire boringer beliggende tæt ved vandværksbygningen.

Der kan ikke tillades nedsivning af vejvand inden for en radius på 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer, vejene planlægges overvejende som grusveje, hvorfor håndteringen af vejvand sker via diffus nedsivning, som ikke kræver en nedsivningstilladelse. En mindre strækning af vejen planlægges med asfalt, hvorfra regnvand håndteres i faskine indenfor lokalplanområdet.

Tag- og overfladevand håndteres lokalt i området. Tagvand må ikke nedsives i en afstand af 25 meter fra vandværkets indvindingsboringer, hvilket overholdes med lokalplanen.

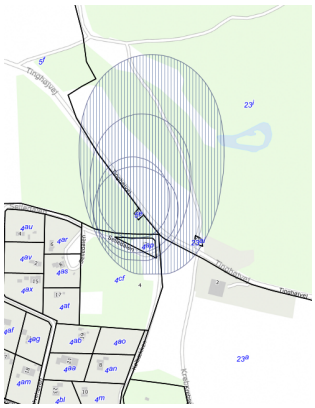
Derudover er der indenfor lokalplanområdet BNBO områder (boringsnært beskyttelsesområde) knyttet til de vandværkets eksisterende boringer. Faskiner og forsinkelsesbassiner til håndtering af regnvand kan som udgangspunkt ikke etableres i BNBO.

Delområde I og den mindre del af delområde II er registreret som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og omfattet af indsatsplan for dette.

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

Der er ligeledes udpeget sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI) og indsatsområder for sprøjtemidler.

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der ikke etableres anlæg eller ske anden form for forurenende aktivitet inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO)



Kort der viser beliggenhed af BNBO område.

For at minimere forureningsrisikoen bør tagbelægning, tagrender, nedløbsrør mv. ikke etableres i zink og kobber, som kan give anledning til afsmitning af forurenende stoffer til grundvandet. Disse materialer er ikke tilladt i lokalplanområdet.

Selledalen er eksisterende vej, som har et uhensigtsmæssigt fald, i det overfladevand løber direkte ind på vandværkets grund. En del af Selledalen omlægges til ny placering nord for vandværket og med et profil der sikrer at vand ledes væk fra vandværket.

Lokalplanen udlægger ny vej indenfor BNBO areal i delområde I. Det nye vejstykke nord-sydgående i delområde I betjener 8 sommerhuse og vejen får et profil, hvor overfladevand kan ledes til de omkringliggende grunde udenfor BNBO, hvis ikke vejen kan optage vandet. Der vil dermed ikke være nedsivning af vejvand indenfor BNBO.

SERVITUTTER

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

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

Servitutter der fortrænges eller aflyses med lokalplanen fremgår af lokalplanbestemmelserne § 16.

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

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet en servitutredegørelse. Af denne fremgår det, at nedenstående servitut skal aflyses med lokalplanen, da den er i strid med lokalplanens formål.

Dokument lyst den 29.12.1960, løbenr. 3151-66, "Dok om bebyggelse, benyttelse mv."

Servitutten indeholder bl.a. bestemmelser om

- at udstykning ikke må finde sted i mindre parceller end 1/2 tdr. land.

Udstykning af området i sommerhusgrunde forudsætter derfor, at bestemmelsen om mindste grundstørrelse aflyses for lokalplanens område.

EKSPROPRIATION

Jf. Planlovens § 16 stk. 3 skal lokalplaners redegørelse indeholde oplysning om lokalplanens mulighed for ekspropriation og betingelserne herfor.

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

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

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

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

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle

regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen.
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTELSESLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for overdrev, jf. naturbeskyttelsesloven § 3, før der evt. er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven § 17, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune eller Miljøstyrelsen har reduceret skovbyggelinjen.

MUSEUMSLOVEN

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

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

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: 1a og 23a Egsmark By, Dråby.

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

Lokalplanbestemmelser

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

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

1.1 at muliggøre etablering af et sommerhusområde,

1.2 at sikre udstykning i hensigtsmæssige sommerhusgrunde,

1.3 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området og

1.4 at sikre gode muligheder for udendørs ophold

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Matr. nr. 4cf Handrup By, Dråby

og

Del af matr. nr. 23a og 1a begge af Egsmark By, Dråby

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

2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområderne (I, II, III og IV) som vist på kortbilag 1.

2.3 Lokalplanområdet er i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til sommerhusområde.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Der må maksimalt etableres 45 sommerhuse inden for lokalplanområdet.

Delområde I, II og III

3.2 Delområderne I, II og III må kun anvendes til sommerhusområde.

3.3 Indenfor delområde I er udlagt et område til grønt fællesareal, vist på kortbilag 2. Området må ikke bebygges.

3.4 Indenfor delområde I udlægges en byggelinje vist på kortbilag 2, der må ikke etableres bebyggelse indenfor byggelinjen. Arealet kan indgå i en sommerhusgrund som haveareal.

3.5 Der kan inden for delområderne opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

Ad §1 og §3

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

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

Se også § 17.4.

3.6 Indenfor delområde III skal al sommerhusbebyggelse placeres indenfor byggefeltet. Der må etableres tilkørsler til sommerhuse på fællesarealet i delområde III.

Delområde IV

3.7 Området er naturareal og må kun anvendes som grønt område.

3.8 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse eller anlæg.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne, som er vist på illustrationsplanen på kortbilag 4.

4.2 Fællesarealer som vist på kortbilag 2 må udstykkes som en samlet ejendom inkl. fællesarealet udlagt i delområde I og fællesarealer omkring byggefelterne i delområde III. Der må ikke ske yderligere udstykning af fællesarealer.

4.3 Grunde inden for delområde I og II skal udstykkes på mindst 800 m^2. Grundarealet inklusiv andel af fællesareal skal udgøre mindst 1.200 m^2 og må maksimalt udgøre 1.400 m^2.

4.4 I delområde III må byggefelter som vist på kortbilag 2, udstykkes som selvstændige grunde, med en maksimal størrelse på 300 m^2 (15 x 20 meter). Grundareal inklusiv andel af fællesareal skal udgøre mindst 1200 m^2.

Der må maksimalt udstykkes 6 grunde i delområde III. Byggefelterne skal have en indbyrdes afstand på 10 meter og mindst 5 meter til nærmest udstykkede grund i delområde II.

4.5 Del området IV må udstykkes som en samlet ejendom, der må der ud over ikke ske udstykning af delområde IV.

Delområde IV er naturareal, dog må arealet indgå som fællesareal for så vidt angår beregning af udstykninger jf. § 4.3 og 4.4.

§ 5 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD

Ad. §5.1 og §5.2:

Vejprojekter skal udføres i overensstemmelse med vejreglerne.

Herunder krav til oversigtsforhold og hjørneafskæringer i kryds.

Vejprojekter skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

5.1 Der udlægges areal til veje, stier og tilkørsler i princippet som vist på kortbilag 3.

Veje

5.2 Grunde nr. 9,10 og 35-40 markeret på kortbilag 5A og 5B har vejadgang fra hhv. Kølbækken og Krebsvej, de resterende grunde har vejadgang fra de interne veje og tilkørsler i lokalplanområdet, som i princippet vist på kortbilag 3.

5.3 Vejene A-B, C-D og E-F skal udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 6 m, og med 1 meter græsrabat i begge sider.

5.4 Vejen A-B skal etableres med et profil der ledes overfladevand væk fra BNBO området.

5.5 Vejen E-F skal erstatte den eksisterende del af Selledalen (vej G-H), der løber syd for vandværket. Vej G-H skal nedlægges.

Vejen E-F skal etableres med et profil der leder overfladevandet væk fra vandværket.

5.6 Veje skal etableres med grus eller stenmel. Strækningen C-C1 kan dog etableres med asfalt. Asfalten skal have lyst, rødligt eller meleret tilslag - tilslaget skal så vidt muligt have samme farve som den resterende del af grusvejen.

5.7 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsbil.

5.8 Der skal udlægges tilkørsler, som i princippet vist på kortbilag 3, i en bredde af min. 3 meter til grunde i delområde III. Tilkørsler skal etableres med græsarmering eller grus.

5.9 Der må kun etableres 1 overkørsel pr. grund.

Stier

5.10 Stier (undtaget trampestier) skal udlægges i en bredde af min. 3 m. Heraf skal det belagte areal have bredde på min. 1,8 m og have en belægning, som tilgodeser kørestolsbrugere, gangbesværede og kørsel med barnevogne.

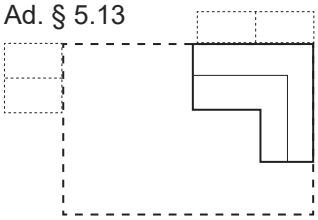
5.11 Stierne a-b og c-d, vist på kortbilag 3, skal etableres med grus eller stenmel.

Parkering

5.12 Indenfor delområde I og II skal der på egen grund etableres mindst 2 parkeringspladser pr. sommerhus.

5.13 Indenfor delområde III skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. sommerhus i direkte tilknytning til byggefelt.

Ad. § 5.13



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

5.14 Parkeringsarealer må kun etableres med græsarmering eller grus, der må ikke anvendes skærver, fliser, asfalt eller lignende belægningstyper.

5.15 Indenfor delområde III må maksimalt 2 parkeringspladser etableres med belægning jf. ovenstående. Disse skal være sammenhængende.

Belysning

5.16 Belysning af veje, stier og fælles friarealer må ikke finde sted.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Der må på den enkelte ejendom maksimalt opføres 230 m² (sommerhus, carport, udhuse, overdækninger mm.),

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

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

6.2 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.

6.3 Sommerhusbebyggelse og terrasser kan etableres i forskudte plan eller dele op i mindre bygninger og terrasser, som indpasses i terrænet.

6.4 Bebyggelse må have en højde på maks. 5 m. En af bebyggelsens facader/ydervægge må maksimalt have en højde på 3,0 meter.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde. Dog maks. 1,2 m over tag.

6.5 Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag eller med fladt tag.

Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.

6.6 I delområde III skal al bebyggelse, dvs. sommerhus, sekundærebygninger og terrasse mv. placeres indenfor byggefeltet på 300 m² jf. § 4.4.

6.7 I delområde III tillades byggeri i skel forudsat, at byggefelterne er udstykket jf. § 4.4.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

7.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have ydervægge udført i træ.

Mindre bygningsdele (maks. 20% af den enkelte facade) kan desuden udføres i glas, stål, aluminium, beton, fibercement og mursten.

7.2 Bebyggelses facader skal fremstå i en af farverne sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svensk-rød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vognгrøn og i disse farvers blanding med sort og hvid, som vist på bilag 5.

Træ, tegl og metal kan også fremstå i materialets naturlige farve.

7.3 Stern og vindskeder skal fremstå i samme farve som bygningens facade eller sort.

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

7.5 Tage skal udføres med teglsten, tagpap, fiberbeton (fx Eternit) eller stål-plader i sort eller mørk grå. Farven skal være sort eller mørk med et sortindhold på mindst 70%.

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

7.7 Der må ikke anvendes zink eller kobber som udvendigt materiale til facader, på tage eller som tagrender og nedløbsrør.

7.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30.

7.9 Alle udendørs lamper monteret på bygninger skal have nedadrettede og afskærmede lyskilder.

Ad. § 7.6:

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

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

Ad. § 7.8:

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

Glaserede og engoberede teglsten kan normalt ikke opfylde disse krav til glanstal og kan derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

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

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

§ 8 BEVARING

Ingen bestemmelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Området IV skal henligge som naturområde i form af overdrev. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og områdets tilstand må ikke ændres uden forudgående tilladelse.

Terrasser og belægninger

9.2 Terrasser skal etableres som træterrasser. Terrasser må maksimalt være hævet 1,0 meter over naturligt terræn og må ikke etableres i et niveau der ligger højere end sommerhusets gulvkote.

9.3 De dele af grunde, som ikke optages af bebyggelse, terrasser, tilkørsel og parkering skal dækkes af beplantning.

9.4 Udendørs spa, vildmarksbad, legeredskaber, trampoliner og lignende skal placeres i tilknytning til sommerhuset og må ikke placeres nærmere skel end 5 meter. I delområde III skal ovenstående placeres indenfor byggefeltet jf. § 4.4.

9.5 Der må ikke etableres flagstænger og udsigtstårne.

Oplag

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

Ad. § 9.6:

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

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

Hegn og beplantning

9.8 I delområde I og II skal hegning mod veje, stier og fælles friarealer ske som levende hegn.

9.9 Levende hegn skal mod veje, stier og fællesarealer skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.

9.10 Der må indenfor delområde III ikke etableres hegn, hverken levende eller faste. Dog undtaget læskærme i tilknytning til det enkelte sommerhus terrasse. Disse kan etableres som levende eller faste hegn med en maksimalt højde på 1,5 meter.

9.12 Skraldespande, som er synlige fra vej, skal være indhegnet i form af et skjul. Skulene skal fremstå i træ i træets naturlige farve og etableres med samme højde som skraldespandende. I delområde I og II kan skjulene tillige etableres med levende hegn. I delområde III kan disse skjul placeres udenfor byggefeltet.

9.13 Beplantning inden for området skal ske med hjemmehørende træer og buske som f.eks. alm. hvidtjørn, alm. hyld, alm. syren, bævreasp, dunet gedeblad, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, sejlerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr.

9.14 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter, herunder følgende:

Almindelig vandpest (Elodea canadensis), Bjergfyr (Pinus mugo), Bynkeambrosie (Ambrosia artemisiifolia), Canadisk bakkestjerne (Conyza canadensis), Contortafyr/Klitfyr (Pinus contorta), Engelsk vadegræs (Spartina anglica), Glansbladet hæg (Prunus serotina), Gul kæmpekalla (Lysichiton americanus), Gyldenris (Canadisk gyldenris (Solidago canadensis) og Sildig gyldenris (Solidago gigantea), Japansk pileurt (Fallopia japonica), Kæmpebalsamin (Impatiens glandulifera), Kæmpebjørneklo (Heracleum mantegazzianum), Kæmpepileurt (Fallopia sachalinensis), Mangebladet lupin (Lupinus polyphyllus), Pastinak (Pastinaca sativa), Rød hestehov (Petasites hybridus), Rynket rose (Rosa rugosa).

§10 TERRÆN

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

10.2 På grunde nr. 6-10 og 35-45 markeret på kortbilag 5A og 5B, tillades terrænregulering på +/- 1,0 meter.

10.3 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 2,5 m fra skel mod vejareal/sti/fællesarealer/nabo i delområde I og II.

I delområde III kan der, indenfor byggefeltet, terrænreguleres helt til skel.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

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

11.3 Arealer omkring fælles affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et grønt udseende.

11.4 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

Ad. §11.5:

Solenergianlæg på tagflader skal medregnes i bygningens samlede højde.

11.5 Solenergianlæg på bebyggelses tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

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

§ 12 MILJØFORHOLD

Ingen bestemmelser vedr. miljøforhold

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

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

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

13.4 Grundejerne har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og –stier.

13.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.

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

§ 14 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

14.1 de i § 5.1 nævnte veje og tilkørsler, der forsyner bebyggelsen, er etableret;

14.2 de i § 5.10 og 5.11 nævnte stier er etableret

14.3 de i § 5.12 - 5.15 nævnte parkeringsarealer, der betjener bebyggelsen, er etableret;

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

14.5 der er etableres støjværn, som sikrer at de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er overholdt.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

15.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophøves følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 362b, Sommerhusområde på Egsmarkgårdvej, nord for Ebeltoft, vedtaget den 30. maj 2013.

for den del, som er omfattet af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16 SERVITUTTER

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

16.2 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

16.3 Følgende servitut aflyses inden for lokalplanens område med lokalplanen, da den er i strid med lokalplanens formål:

Dokument lyst den 29.12.1960, løbenr. 3151-66

§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

17.8 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.

17.9 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.

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

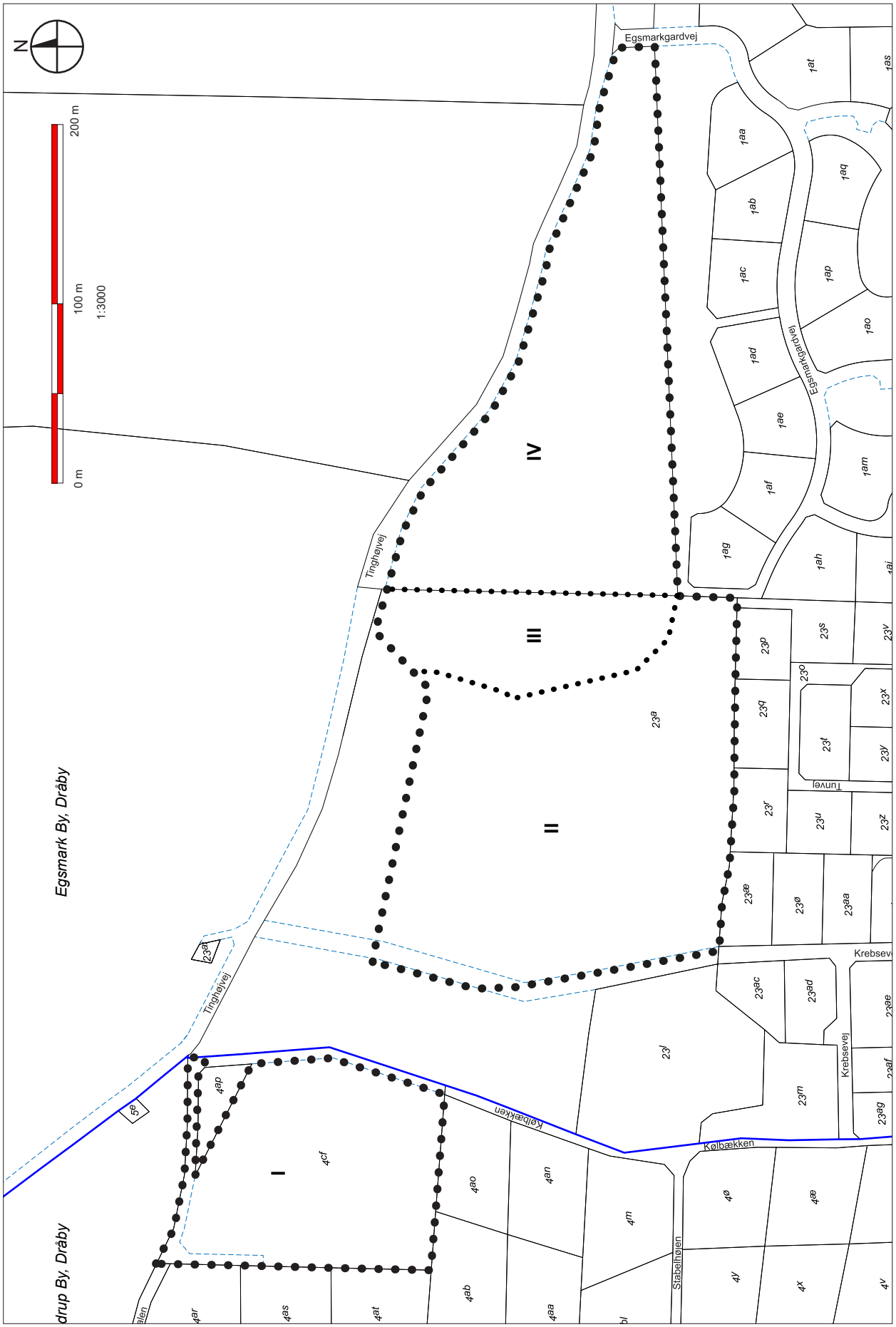
Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget endeligt af Byrådet i Syddjurs Kommune den 13. oktober 2026.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 13. oktober 2026.

Michael Stegger Jensen	Rasmus Møller
Borgmester	Kommunaldirektør

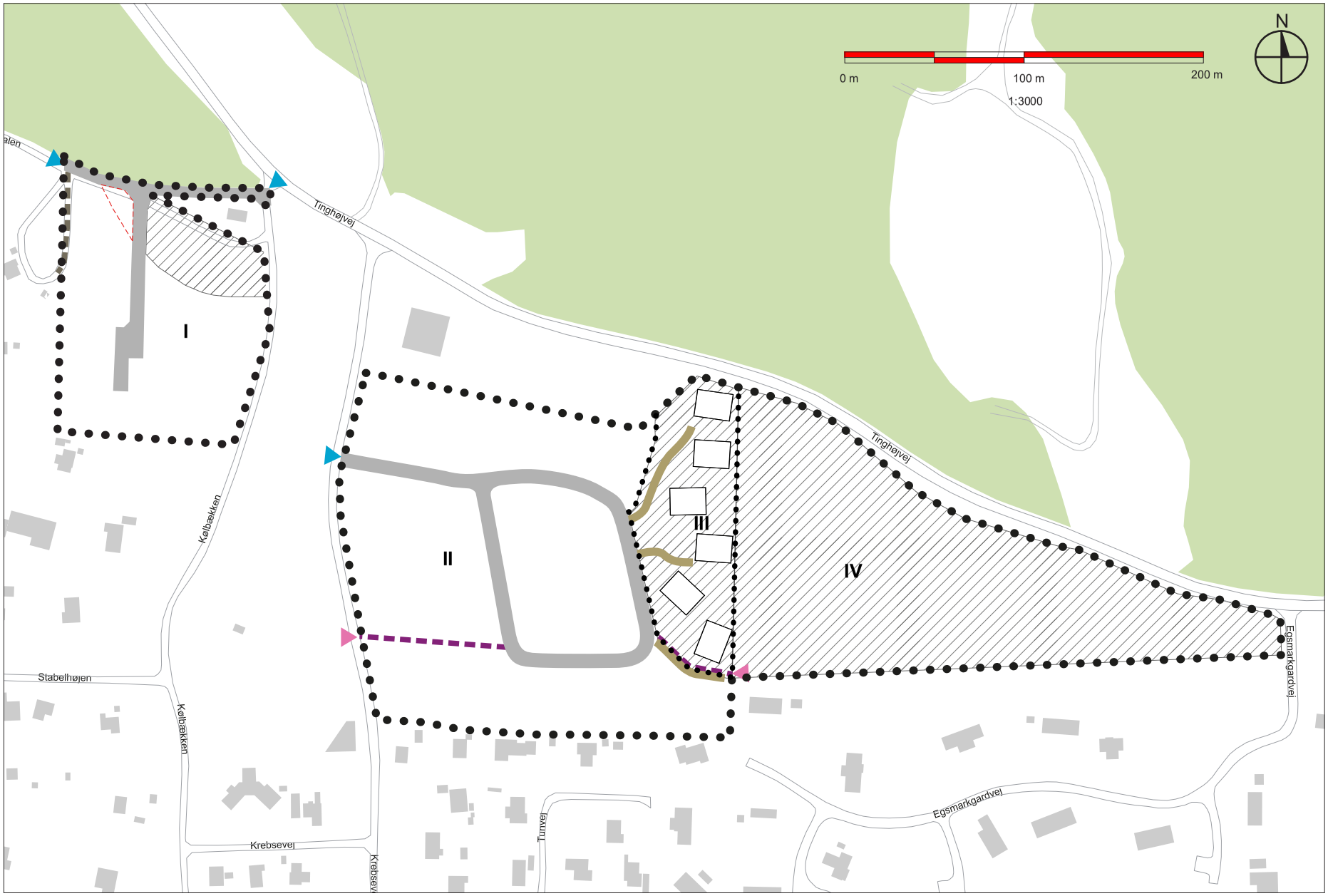


Kortbilag 1
Matrikelkort m. lokalplanafgrænsning

Lokalplangrænse
Delområder
Optaget vej
Ejerlav

Matrikler

Målforhold: 1:3000



Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Princip for vejudlæg
Princip for tilkørsel
Princip for stiudlæg
Naturområde og fællesareal
Principiel vejadgang
Principiel stiadgang
Byggelinje jf § 3.4
Princip for placering af byggefelter
II Delområdenr.
Indkørsel, Selledalen 6 og 8
Eksist. bygninger

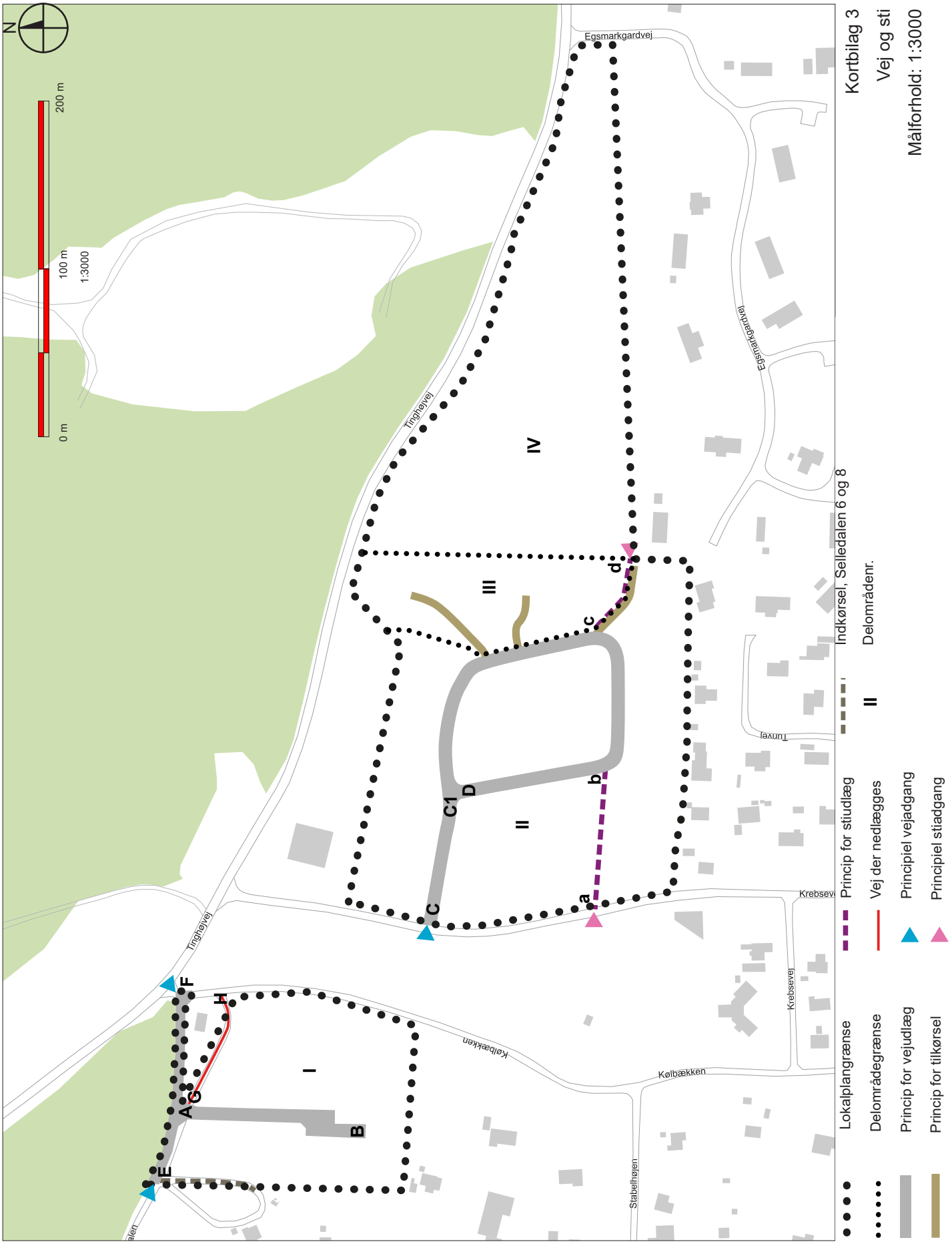
Kortbilag 2

Lokalplankort, områdets anvendelse

Målforhold: 1:3000

Syddjurs KOMMUNE

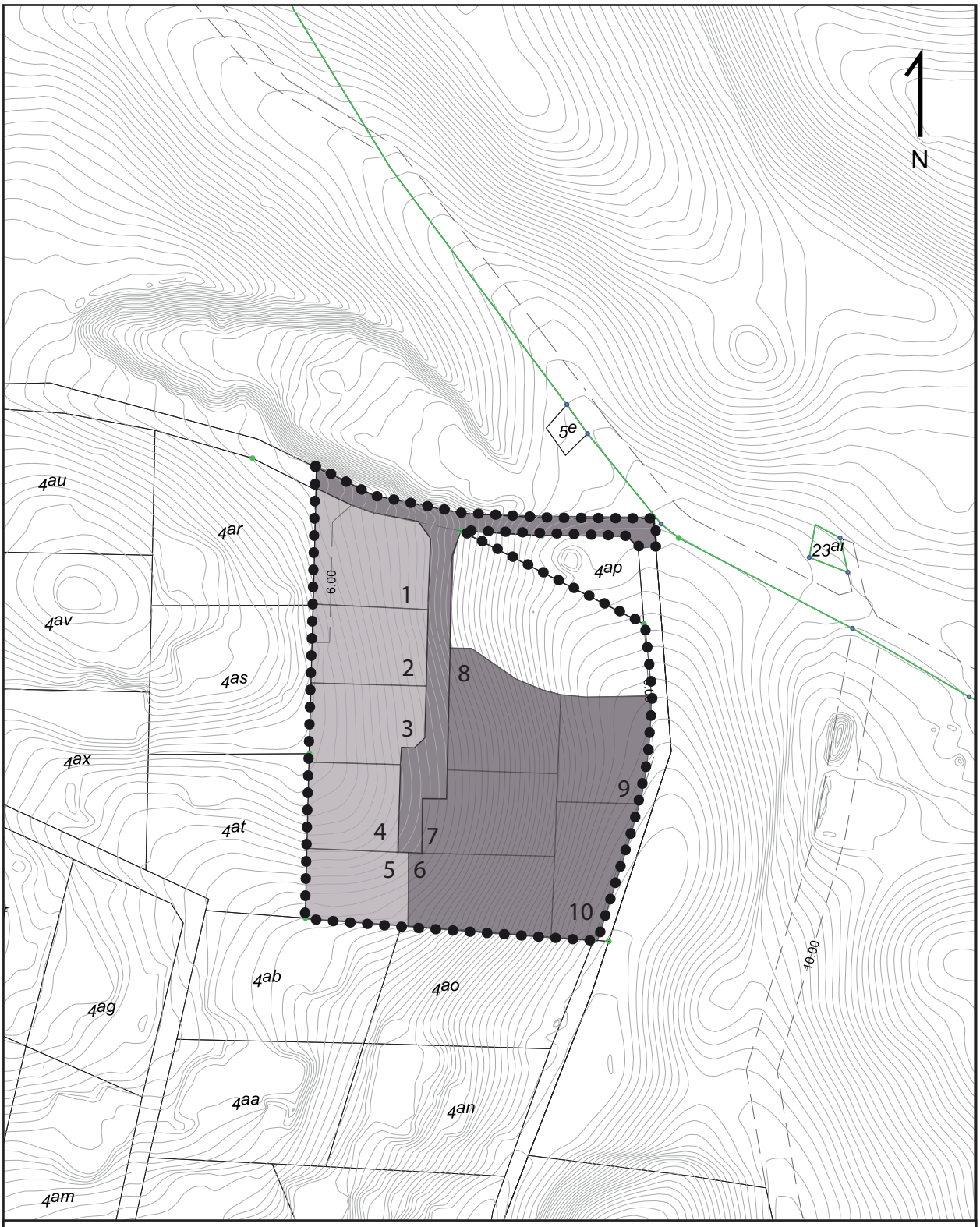
Lokalplan nr. 472
Oktober 2026
Kortbilag


N
200 m
100 m
0 m
1:3000
Egsmarkgardvej
Tinghøjvej
Egsmarkgardvej
Tunvej
Krebsevej
Kølbækken
Stabelhøjen
I
II
III
IV
A
B
C
C1
D
E
F
G
H
a
b
c
d
Kortbilag 3
Vej og sti
Målforhold: 1:3000
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Princip for vejudlæg
Princip for stiudlæg
Vej der nedlægges
Indkørsel, Selledalen 6 og 8
Delområdenr.
Principiel vejadgang
Principiel stiadgang
Princip for tilkørsel

Kortbilag 4
Illustrationsplan
Målforhold: 1:3000

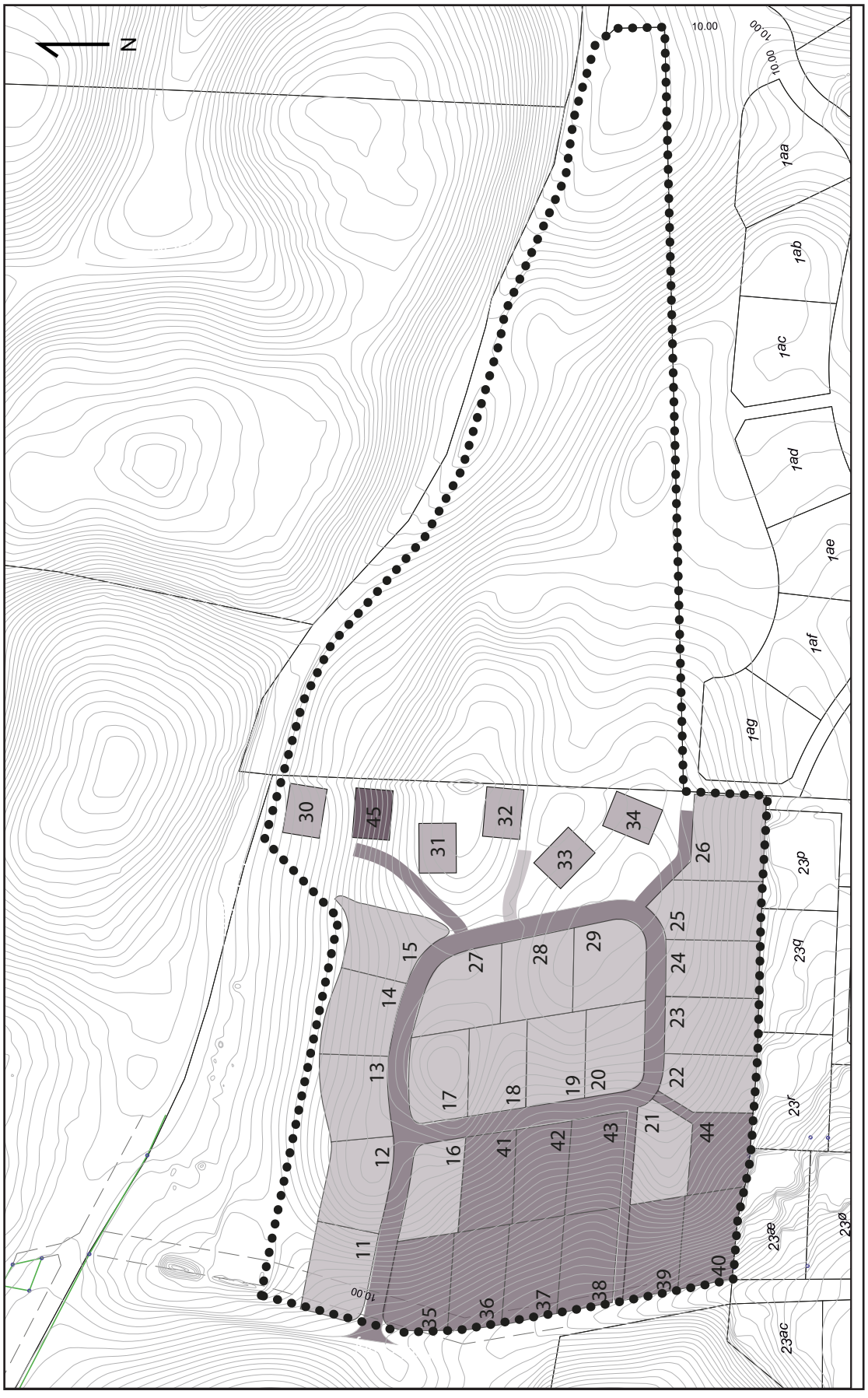


Lokalplangrænse



Kortbilag 5A

Terrænkort



Kortbilag 5B
Terrænkort

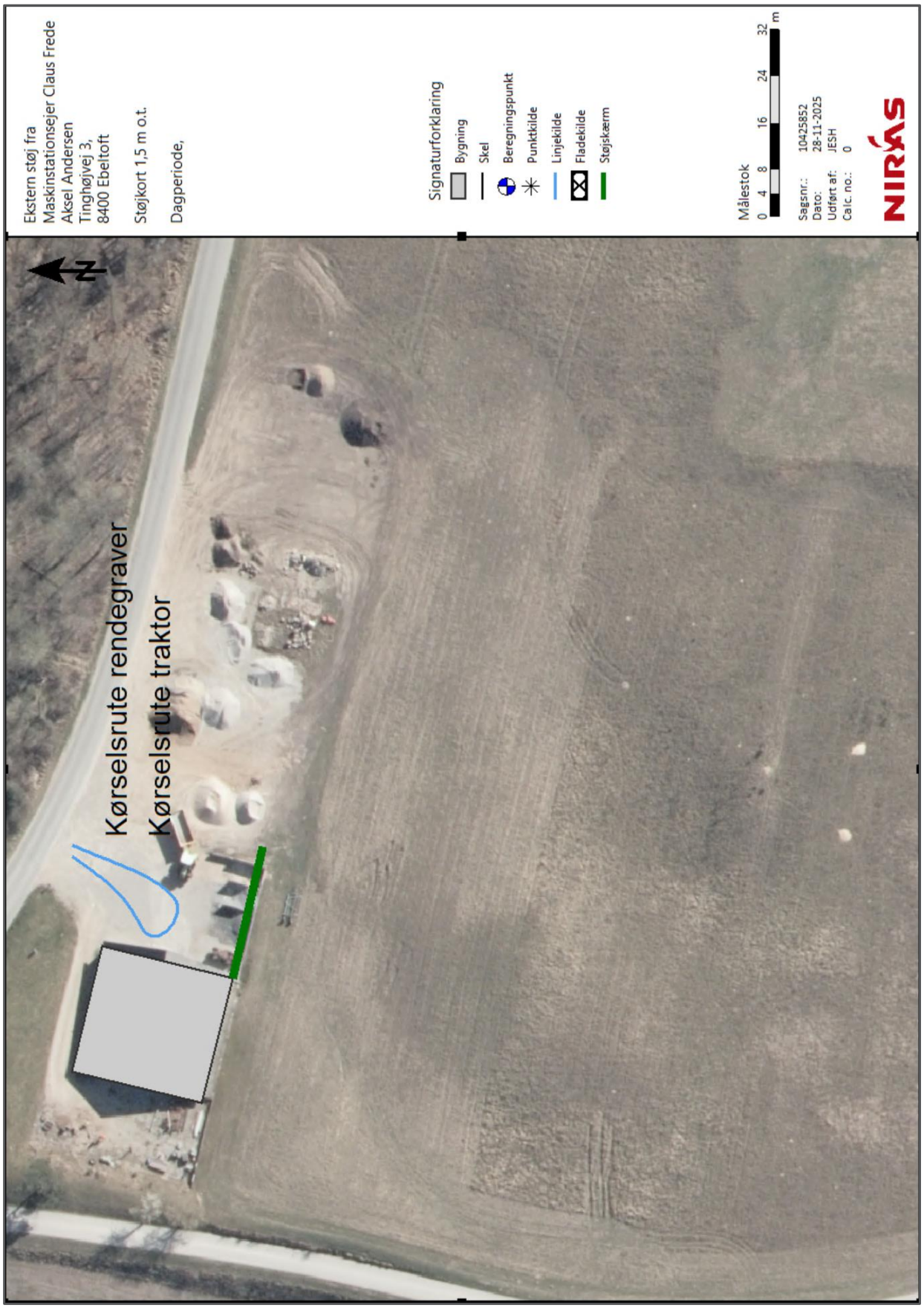
Lokalplangrænse
Eksisterende højdekurver
Terrænændring +/- 0,50 m
Terrænændring +/- 1,0 m
1-45 Grundnumre

FARVEPALETTE

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

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

Bilag 7 - Situationsplan med støjskærm



BILAG 8, Screening for Miljøvurdering