Notat

Baggrund

Ejeren af Færgevejen 32 i Ebeltoft har ansøgt om dispensation fra flere bestemmelser i Lokalplan nr. 300 med henblik på at udvikle området til boligformål.

Ansøgningen omfattede blandt andet:

- etablering af dobbelthuse på mindre grunde i lokalplanens delområde I,
- reduktion af minimumsgrundstørrelser i delområde II,
- anvendelse af træfacader i stedet for tegl.

Administrationen påbegyndte herefter en samlet vurdering af dispensationsmulighederne.

Naturforhold afdækket under sagsbehandlingen

I forbindelse med behandlingen af dispensationsansøgningen foretog Natur og Miljø en nærmere vurdering af områdets naturforhold.

Undersøgelserne viste, at betydelige dele af lokalplanområdet i dag er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 som overdrev og mose. Naturarealerne er udviklet efter lokalplanens vedtagelse og er derfor ikke afspejlet i lokalplanens forudsætninger.

Kommunens naturfaglige vurdering er, at særligt den registrerede overdrevsnatur har en høj naturkvalitet. Afgrænsningen af de beskyttede naturarealer omfatter både arealer, hvor lokalplanen forudsætter boligbebyggelse, samt arealet hvor den planlagte hovedadgang fra Færgevejen skal etableres.

Da der ikke kan meddeles dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til etablering af en boligvej gennem det beskyttede overdrev, kan den adgangsvej, som lokalplanen forudsætter, ikke længere realiseres.

Konsekvensen er, at den eksisterende lokalplan ikke kan gennemføres som forudsat.

Undersøgelse af alternativ vejadgang

På baggrund af naturregistreringen blev der undersøgt, om området i stedet kunne vejbetjenes fra Christianslundvej.

Administrationen vurderede imidlertid, at en sådan løsning ikke kan gennemføres ved dispensation fra Lokalplan nr. 300.

Lokalplanen fastlægger en samlet vej- og adgangsstruktur, hvor den primære adgang til området skal ske fra Færgevejen, mens Christianslundvej alene skal betjene de parceller, der ligger ud mod denne vej. Adgangsforholdene har været et centralt element i lokalplanens planlægningsmæssige disponering og blev endvidere justeret under den offentlige høring af lokalplanen.

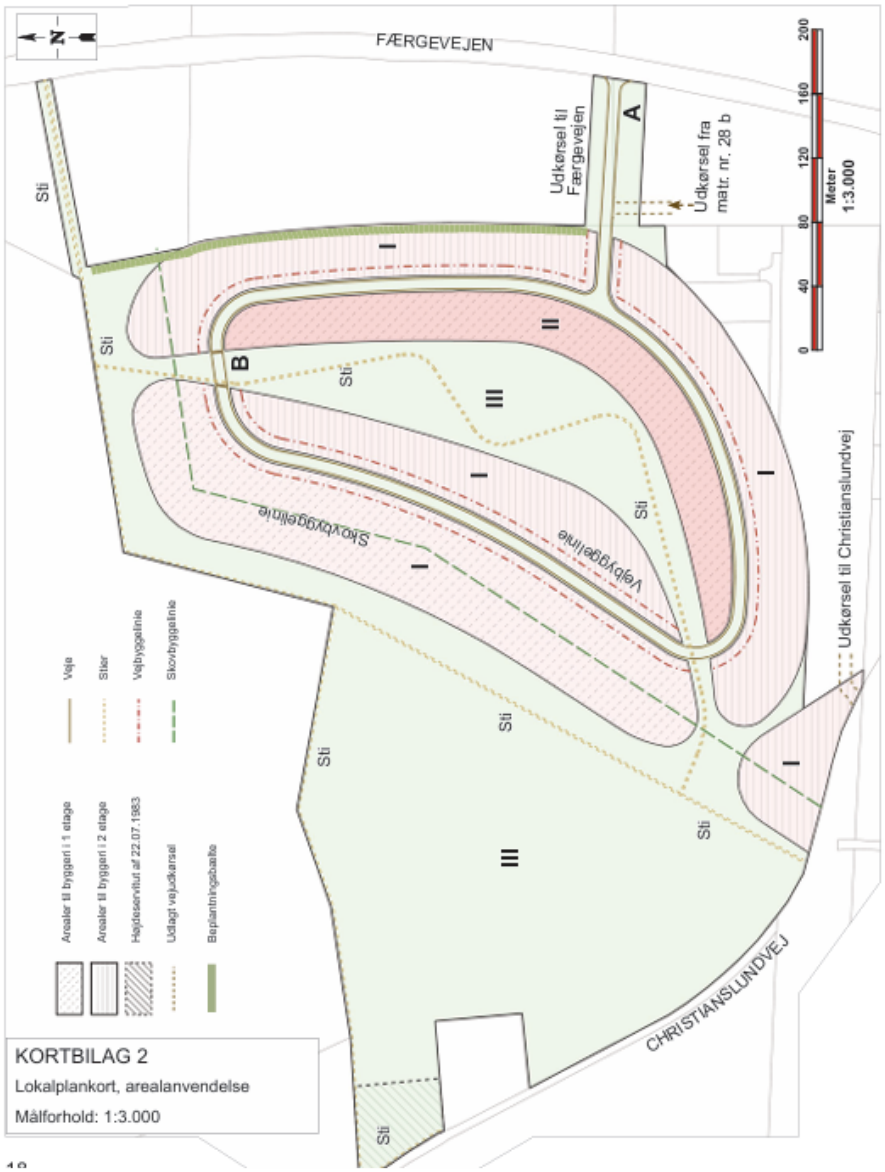
En ændring, hvor den primære adgang flyttes fra Færgevejen til Christianslundvej, vurderes derfor at være en ændring af lokalplanens principper. Efter planlovens regler kan en sådan ændring ikke gennemføres ved dispensation, men forudsætter ny lokalplanlægning.

Konsekvenser for projektet

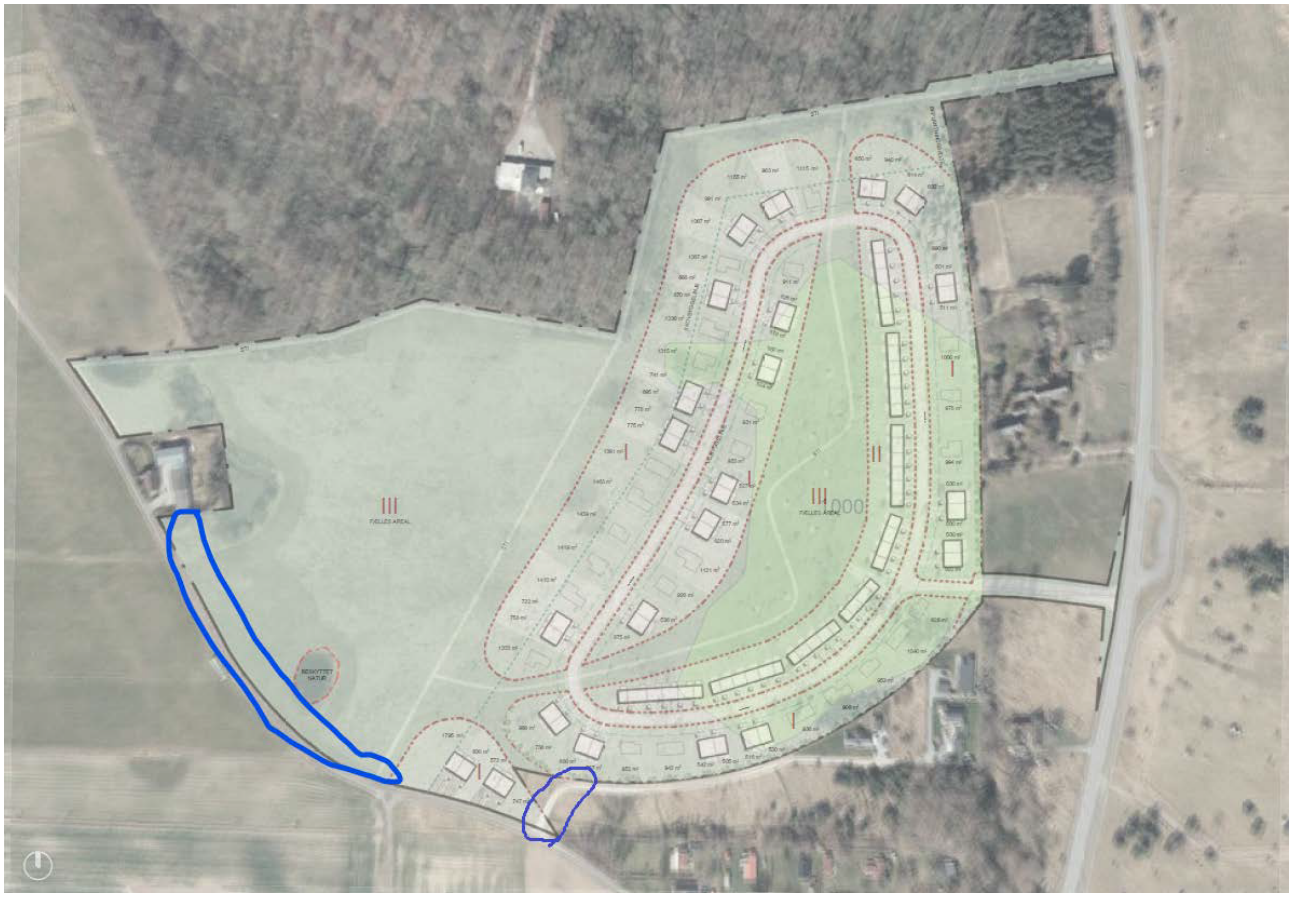
Administrationen har meddelt ansøger, at den eksisterende lokalplan ikke kan realiseres som forudsat, og at de ønskede ændringer ikke kan håndteres gennem dispensationer.

Ansøger har på den baggrund tilkendegivet et ønske om, at der igangsættes ny lokalplanlægning for området.

Lokalplankortet



Christianslundvej alene skal betjene de parceller, der ligger ud mod denne vej(lille markering)



Naturs registrering af §3 natur

