Version 21.03.2007

Syddjurs KOMMUNE



Forslag til kommuneplantillæg nr.

til Syddjurs Kommuneplan 2024

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG NATUR
Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

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

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Rikke Stæhr Jensen

Planlægger
Anders Precht Jensen

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er udarbejdet af:
Plan og udvikling

Kommunens åbningstider fremgår af kommunens hjemmeside på adressen: www.syddjurs.dk.

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

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er tilføjelse til den gældende kommuneplan. Tillægget vedrører som regel et mindre geografisk område i kommunen eller et afgrænset emne i kommuneplanen.

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen. De centrale emner i kommuneplanen er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Samtidig tager kommuneplanen stilling til en lang række forhold uden for byerne, bl.a. om natur, landskab, benyttelse og beskyttelse.

Kommuneplanens rammer angiver de overordnede retningslinier for de bestemmelser som senere kan vedtages i lokalplaner, om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m. I landzonen er rammerne er samtidig retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvad består kommuneplantillægget af

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med tilægget beskrives, og der fortælles om kommuneplantillæggets indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for hvordan tillægget forholder sig til anden planlægning.

Rammebestemmelserne, der er konkrete rammer for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for Byrådet og kommunens administration.

Rammekortet, der viser afgrænsningen af det område hvor kommuneplantillægget gælder.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

Ifølge planloven kan der vedtages et tillæg til Kommuneplanen, hvis byrådet ønsker at ændre på kommuneplanens rammer.

Der skal fx udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Et kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis byrådet generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse.

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

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. 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 kommuneplantillægget 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 kommuneplantillæg, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er tilægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for Byrådet og kommunens administration.

FORMÅL

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 ønsker Byrådet i Syddjurs Kommune at fremme udviklingen af lokalområder og mindre bysamfund i Syddjurs, ved blandt andet at skabe gode rammer for 'hverdagsliv og mødesteder'. Sammenhængskraften i kommunen, på tværs af både de mindre og større byer, understøttes bl.a. af de mindre samfund, hvor fællesskaber og mødesteder rækker ud over byens egen afgrænsning. Det er hensigten med denne planlægning at give bedre vilkår for udviklingen af den eksisterende skole i Pindstrup.

BAGGRUND

Kommuneplantillægget udarbejdes med baggrund i et politisk ønske om at udvide den offentlige service, specialtilbuddet i kommunen og dermed give mulighed for at Pindstrupskolen fremadrettet kan modtage flere elever.

Med endelig vedtagelse af budgetforslaget for 2026 og budgetoverslagsårene for 2027-2029 på Byrådsmøde i oktober 2025, blev det vedtaget at afsætte anlægsmidler til en udvidelse og samling af specialskolen. Anlægs-midlerne skal give mulighed for at muliggøre opførelsen af nye lokaler og faciliteter til en udvidet målgruppe.

På baggrund af budgetforliget igangsættes planlægningen dermed for en udvidelse af den eksisterende skole i Pindstrup.

RUMMELIGHED OG BEHOV

Tillægget er en mindre arealmæssig justering af 3 eksisterende rammer, og påvirker ikke rummelighederne.



Kortet viser de nuværende rammeområder angivet med henholdsvis brun og gul farve. Den røde fuldoptrukne linje angiver det reviderede rammeområde til 5.2.O2, som der planlægges for med dette forslag til et nyt kommuneplantillæg.

REDEGØRELSE

I forbindelse med planlægningen for en udvidelse af Pindstrupskolen udarbejdes der et tillæg nr. 8 og der udlægges dermed et nyt rammeområde. Det nye rammeområde er en ændret afgrænsning af det eksisterende offentlige rammeområde 5.2.O2. Udvidelsen af Pindstrupskolen betyder ligeledes at afgrænsningen af omkringliggende rammeområder til boligformål ændres tilsvarende.

Rammen skal muliggøre følgende: En ændring af anvendelse fra boligområde til offentlig service. Et maksimalt etageantal på 2. En maksimal bebyggelsesprocent på 45%

GÆLDENDE PLANLÆGNING

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG HOVEDPRINCIPPER

Planlægningen følger principperne i Kommuneplan 2024 og retningslinjerne for udviklingen af byer i landområderne. Dog er der behov for at udarbejde et tillæg til den gældende kommuneplan, da dele af de eksisterende rammeudlæg indenfor planområdet ikke muliggør den ønskede anvendelse.

RETNINGSLINJER

Kommuneplan 2024-2036 for Syddjurs Kommune opstiller retningslinjer for kommunens fysiske planlægning og udvikling. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedprincipper, herunder 'hverdagsliv og mødesteder' og 'De store sammenhænge' (sammenhæng uden kommunal hovedby), samt retningslinjer for 'Byer udenfor bybåndene' samt 'kulturhistoriske bevaringsværdier' (kirkebyggelinje). I det følgende redegøres der for planlægningens forhold til udvalgte tematikker fra kommuneplanens retningslinjer.

Byer udenfor bybåndene

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for 'byer i landområderne', da udviklingen af nye offentlige tilgængelige områder bidrager til nye funktioner og samlingssteder i Pindstrup. Det er hensigten med kommuneplanen at muliggøre og understøtte det 'gode liv' og sociale fællesskaber.

Lokalplanen muliggør en udvidelse af en eksisterende offentlig anvendelse og sikrer i sine bestemmelser nye grønne arealer samt vejanlæg til omkringliggende boliger.

Overfladevand og Klima

Langs planområdets nord vestlige afgrænsning mod Brunmosevej løber en strømningsvej, med risiko for oversvømning ved skybrudshændelser. I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan, der redegør for afværgeforanstaltninger og befæstelsesgrader indenfor planområdet, disse fastsættes og sikres yderligere i lokalplanens bestemmelser. Derudover fremgår det af kortbilag 3, hvilke arealer der kan indgå som en del af anlægsarbejdet til at udarbejde afværgeforanstaltninger.

Kulturhistorisk bevaringsværdi (kirkebyggelinje)

En mindre del af planområdets syd-østlige del er omfattet af kirkebyggelinje. Den del af planområdet der er omfattet af kirkebyggelinje, omfatter eksisterende bebyggelse i form af daginstitution. Lokalplanen sikrer at ny bebyggelse ikke overstiger 8,5 m over fremtidigt terræn inden for kirkebyggelinjen.



Kortet herover viser at, en mindre del af planområdet er omfattet af Kirkebyggelinje. Medfølgende okalplan 481 indeholder bestemmelser der sikrer at der ikke bliver bygget højere end 8,5 meter indefor udpegningen.

BESKYTTELSER OG BINDINGER

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura2000-områder er Natura2000-område 47: Eldrup Skov og søer og moser i Løvenholm Skov (i Norddjurs Kommune), der er udpeget for at beskytte højmoser og relikter heraf. Planområdet ligger 5 km fra N47 og har ingen hydrologisk forbindelse hertil. Lokalplanen vurderes derfor ikke at medføre påvirkninger af N47 eller af Natura2000.

Nærmeste Natura2000-område i Syddjurs Kommuner er Natura2000-område 230 Kaløskovene og Kaløvig. Projektet vurderes kun at medføre helt lokale påvirkninger og vurderes dermed samlet set ikke at påvirke de arter eller naturtyper, som Natura2000-områder er udpeget for at beskytte.

Særligt beskyttede arter

Særligt beskyttede arter (bilag IV-arter):

Den nye lokalplan for Pindstrupskolen skal blandt andet give mulighed for nedrivning af to pavilloner, hvorimellem der er konstateret ynglende dværgflagermus ved besigtigelser i sommeren 2025. Alle arter af flagermus i Danmark er opført på Habitatdirektivets bilag IV, der angiver arter, for hvilke Danmark har en særlig forpligtelse til at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus.

I forbindelse med miljøvurderingen er der registreret forekomst af flagermus inden for lokalplanområdet. Da lokalplanens realisering kan påvirke eksisterende yngle- og rasteområder, skal områdets økologiske funktionalitet opretholdes.

Nedrivning af pavillonerne medfører, at en eksisterende ynglelokalitet for dværgflagermus påvirkes. Lokalplanen kan imidlertid realiseres, hvis den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus opretholdes gennem etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder for flagermus. Afværgeforanstaltninger kan eksempelvis omfatte etablering af flagermuskasser, flagermussten, flagermusrør eller andre egnede erstatningslevesteder.

Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at afværgeforanstaltningerne etableres og fungerer som forudsat, således at områdets økologiske funktionalitet for flagermus opretholdes. Erstatningslevesteder skal være etableret og funktionsdygtige, inden eksisterende yngle- eller rasteområder påvirkes.

Omfang og udformning af afværgeforanstaltninger fastlægges på baggrund af faglige undersøgelser og rådgivning. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen kan realiseres uden at forringe den økologiske funktionalitet for områdets bestand af flagermus.

Afværgeforanstaltninger og erstatningslevesteder vedrørende flagermus skal være etableret og funktionsdygtige, før ny bebyggelse, anlæg og ubebyggede arealer tages i brug.

Naturbeskyttelsesloven:

Der er indenfor lokalplanens område ikke registreret beskyttelseslinjer eller beskyttede naturområder, der skal tages hensyn til jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, §15, §16, §17 og §18.

Disse hensyn omfatter beskyttede naturområder, strandbeskyttelseslinje, sø- og å-beskyttelseslinje, skovbyggelinje, fortidsmindebeskyttelse, adgang til naturen samt fredninger.

En mindre del af planområdet, langs områdets sydøstlige afgrænsning er omfattet af kirkebyggelinje (som ikke vurderes at påvirkes af planlægningen og er dermed omfattet af Naturbeskyttelseslovens §19. Kirkebyggelinjen har til hensigt at beskytte kirker mod bebyggelse, hegn, terrænændringer eller hegn, der kan påvirke eller sløre for en kirkes synlighed i det omkringliggende landskab eller bysamfund.

Lokalplanen sikrer at bebyggelse, hegn og beplantning ikke opføres højere end 8,5 meter indenfor det område i planområdet, der er omfattet af kirkebyggelinje.

Øvrig planlægning

Tillægget har ikke et sammenfald eller en påvirkning af råstofplan, nabokommunernes kommuneplaner eller planlagt landsplanlægning.

MILJØVURDERING

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

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at kommuneplantillæg 8 til Kommuneplan 2024- 2036 kræver udarbejdelse af en yderligere miljøvurdering, da planlægning vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes den potentielle påvirkning af bilag IV-arter, som nødvendiggør udarbejdelse af en miljør¬apport. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet.

Kommuneplantillægget ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet.

RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 24 skal der oplyses om indholdet af lovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillægget.

§ 12 stk. 2 om rækkefølgebestemmelser er ikke relevant for dette tillæg.

§ 12 stk. 3 angiver, at byrådet inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig udstykning og bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

FORUDGÅENDE OFFENTLIG HØRING

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens §23 c. Der indkom i den sammenhæng 3 indsigelser, der primært omhandlede følgende: Lokal opbakning til skolen, nabogener ved udbygning af eksisterende skoleområde og gener i forbindelse med trafik og parkering.

Der har været afholdt forudgående offentlig høring for den kommende planlægning i perioden fra den 3. december til den 17. december 2025.

I forbindelse med forudgående offentlig høring af den kommende planlægning, afholdt Administrationen et offentligt møde, hvor borgere og interesserede blev orienteret om planprocessen og fik mulighed for at komme i dialog med sagsbehandler omkring planlægningen for Pindstrupskolen. Mødet fandt sted i Gymnastiksalen på Pindstrupskolen d. 10. december 2025.

OFFENTLIG HØRING

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den x.x 200X i Adresseavisen Syddjurs og Ebeltoft Folketidende, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring det område, som komuneplantillægget dækker, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der afholdes offentligt borgermøde om forslaget til kommuneplantillæg og det tilhørende lokalplanforslag på xxxx [sted], kl. 19:00, xdag den x. x 200X i x-by.

Forslaget til kommuneplantillægget kan ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk samt på det digitale register for fysisk planlægning på www.plandata.dk

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest den xx. xxxxx 20xx.

Bemærkninger skal være skriftlige og skal indsendes via høringsportalen, som du finder på:

www.syddjurs.dk/hoeringer

Persondata

Alle indsendte høringssvar (bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser mv.) er omfattet af offentlighedslovens regler, og vil blive offentliggjort på Syddjurs Kommunes hjemmeside samt indgå i den videre politiske behandling.

Det betyder, at navn, adresse, telefonnummer, mailadressse og anden personlig oplysning, som oplyses i høringssvar, vil ligge offentligt tilgængeligt.

Personer registreret med navne- og adressebeskyttelse opfordres til at oplyse dette i forbindelse med indsendelse af høringssvar.

KOMMUNEPLAN 2020-2032

Plannavn:	
Plannummer:	
Plandistrikt:	
Generel anvendelse:	
Specifik anvendelse:	
Zonestatus:	
Max. bebyggelsesprocent:	
Max. antal etager:	
Max bygningshøjde:	
Udstykning:	
Udendørs fælles opholds-arealer:	
Trafik:	
Bemærkning til zonestatus:	
Særlige bestemmelser:	

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

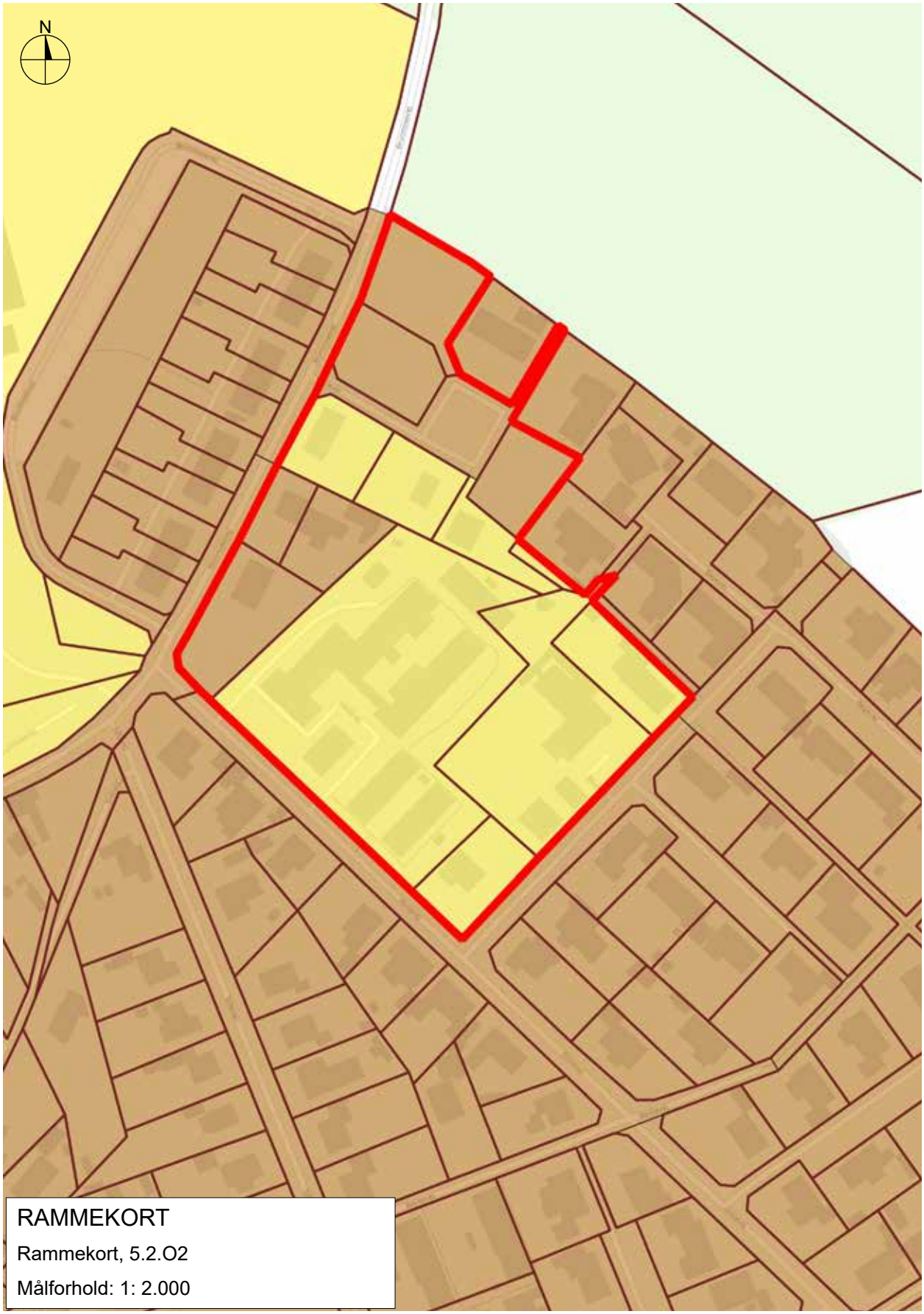
Således vedtaget som forslag til kommuneplantillæg af Byrådet i Syddjurs Kommune den 16. december 2026.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, den 16.12 2026.



Michael Stegger Jensen	Rasmus Møller
Borgmester	Kommunaldirektør



RAMMEKORT

Rammekort, 5.2.O2

Målforhold: 1: 2.000