

Offentlig bekendtgørelse den 22. april 2026 af Forslag til Lokalplan 466 for et sommerhusområde ved Øervej, Øer

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 25. marts 2026 at vedtage ovennævnte plan som forslag til offentlig høring.

Forslag til Lokalplan nr. 466

Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha stort og grænser op til Øervej mod nord, Lærkelundsvej mod vest og Pilevænget mod syd.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af otte sommerhuse omkring et fælles naturområde.

Debatperiode

Forslaget er fremlagt til offentlig debat i perioden:

fra den 22. april til den 17. juni 2026

I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til det fremlagte planforslag.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest **den 17. juni 2026**.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget:

mandag den 11. maj 2026, kl. 17.30

på Rådhuset i Ebeltoft, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft.

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

www.syddjurs.dk/da/hoeringer-og-afgoerelser

Miljøvurdering

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 466 kræver udarbejdelse af en yderligere miljøvurdering, da planlægning kan have en væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes den potentielle påvirkning af beskyttet natur og særligt beskyttede arter - såkaldte bilag IV-arter.

Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet.

Midlertidige retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt i Byrådet, vil planen være gældende fra og med den dato, hvor den endelige vedtagelse offentliggøres.





Syddjurs
KOMMUNE



FORSLAG TIL LOKALPLAN nr. 466

Et sommerhusområde ved Øervej.

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

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

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 udstyknings- 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.

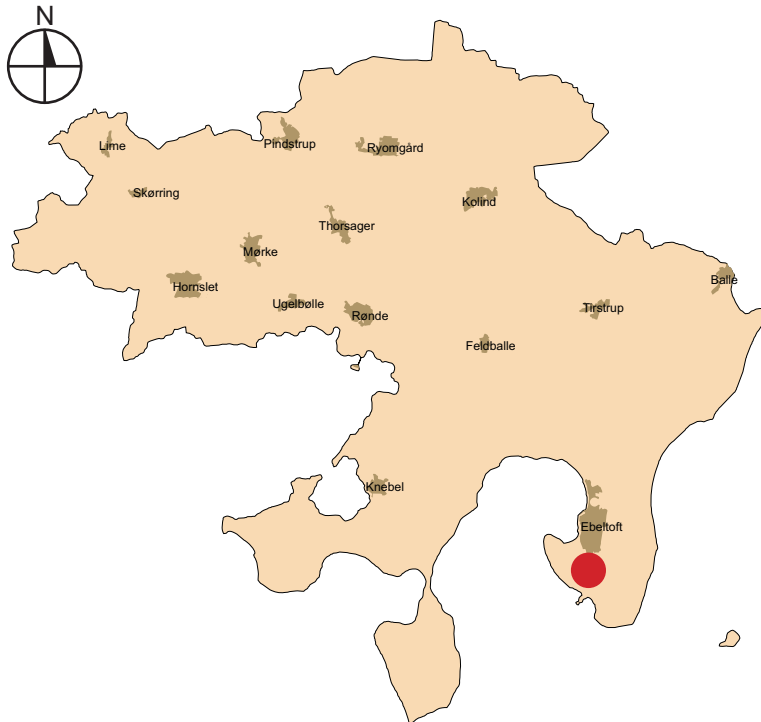
INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens område	6
Områdets zonestatus	6
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Tilladelser efter anden lovgivning	22
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	23
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	25
§ 1 Formål	25
§ 2 Område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning.....	25
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	27
§ 8 Ubebyggede arealer	27
§ 9 Terræn	29
§ 10 Tekniske anlæg	29
§ 11 Grundejerforening.....	29
§ 12 Bonusvirkning.....	30
§ 13 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	30
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	30
KORTBILAG 1	32
KORTBILAG 2	33
KORTBILAG 3	34
KORTBILAG 4	35
BILAG 1: FARVEPALETTE TIL FACADER	36
BILAG 2: SAMMENFATNING - IKKE TEKNISK RESUMÉ AF MILJØRAPPORT	37

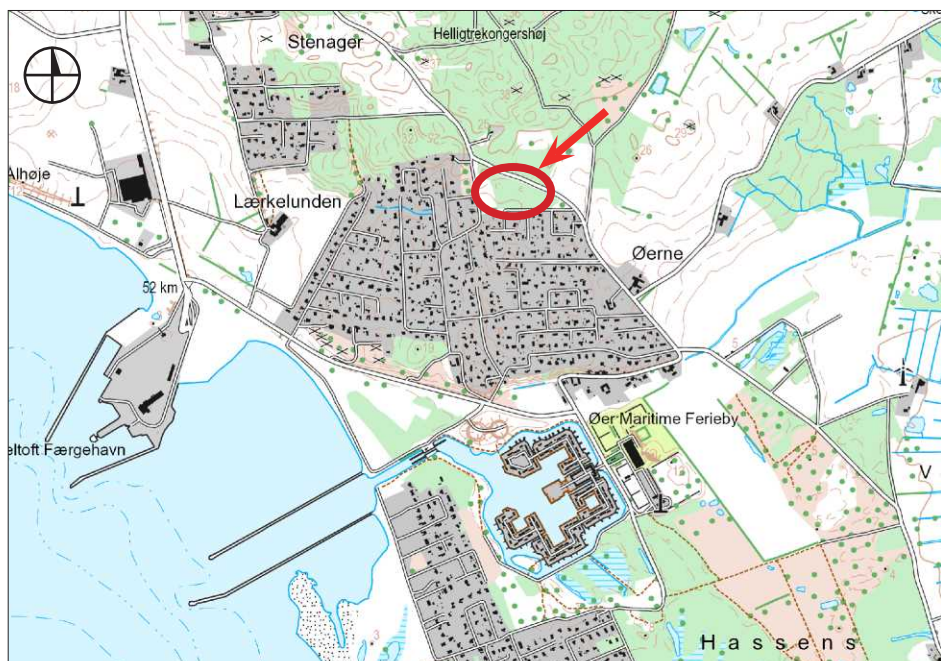
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet ligger på den sydlige del af Ebeltoft halvøen som en del af sommerhusområdet Øer Strand. Mod nord grænser lokalplanområdet op til landevejen Øervej, og mod vest og syd markeres grænsen af Lærkelundsvej og Pilevænget. Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtskort over området i målforhold 1:25.000

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet blev udpeget som udlæg til nyt sommerhusområde i Syddjurs Kommunes Tillæg til Planstrategi i 2015 "By- og turisme udvikling i kystnærhedszonen i Syddjurs Kommune". Området ligger i tilknytning til et eksisterende sommerhusområde og er derfor en naturlig udvidelse og huludfyldning af det eksisterende sommerhusområde Øer Strand.

Planstrategien blev brugt som baggrund for at ansøge om at få området udlagt som sommerhusområde i et landsplandirektiv, hvilket blev indfriet med landsplandirektivet for sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. I Syddjurs kommuneplan 2020 blev området udlagt som en ny kommuneplanramme til sommerhuse, og lokalplanen er sidste planlægningsstrin mod realiseringen af de politiske visioner fra planstrategien fra 2015.

Lokalplanlægningen sker på initiativ fra en privat bygherre, som ønsker at udvikle området i tråd med den nye kommuneplanramme i området. I landsplandirektivet udlægges et max på 24 sommerhuse. Store dele af lokalplanområdet kan ikke anvendes til sommerhuse, da det er beskyttet natur. Der er derfor ikke plads til at etablere 24 sommerhuse i området, når den beskyttede natur skal friholdes og kravet om grundstørrelser skal være opfyldt.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at muliggøre et sommerhusområde, hvor der kan opføres store sommerhuse.

For at skabe et trygt område, hvor sommerhusgæster kan bevæge sig frit på områdets veje, skal det sikres, at der skabes en sikker trafikafvikling i området. Endelig skal lokalplanen sikre sommerhusgæsternes mulighed for at mødes på tværs og for at opholde sig i fællesskab på nogle attraktive udendørsarealer.

LOKALPLANENS OMRÅDE OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Planområdet har siden 1970 ligget udyrket. Før den tid har det været dyrket som landbrugsjord som en del af et mindre landbrug i området. I dag er området fortsat udyrket og fremstår med vild bevoksning af både græs, træer og buske.

TRAFIKALE FORHOLD

Der er ingen eksisterende interne veje i lokalplanområdet. Der er nogle uformelle trampestier, som er tydelige på luftfotos.

Lokalplanområdet er afgrænset af veje på alle sider, hvor Øervej er asfalteret landevej, og Lærkelundsvej og Pilevænget er anlagt i grus med græsabat.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der er ingen eksisterende bebyggelse eller anlæg i området. Der er dog spor fra et ikke realiseret fundament.

LANDSKAB

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



Illustrationsplan.

Målforshold 1:1500

Illustrationsplanens viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen

Lokalplanområdet ligger lige på grænsen mellem det stærkt kuperede randmoræne landskab omkring Ebeltoft og strandvoldssletten ved Gåsehage.

I selve lokalplanområdet er der et kuperet landskab med store terrænforskelte og området ligger mellem 18 og 25 meter over havet. I den nordvestlige ende af området er der en stejl bakke, hvor terrænet stiger ca. 3 meter i højden på 25 meter. I resten af området bugter terrænet sig med mindre bakker og lavninger fordelt ud over området. Det laveste punkt er det sydvestlige hjørne og det højeste ligger i det nordvestlige hjørne.

Fra det østligste hjørne af lokalplanområdet er der udsigt udover landskabet i den sydlige del af Ebeltoft halvøen, og på en klar dag kan man se Hjelm i horisonten.

NATUR

Lokalplanområdet består af varieret eng og skov af egnskarakteristiske arter. Området er langsomt vokset til fra dyrkningen af arealet ophørte, og en del af området er derfor sprunget i skov. Bevoksningen fremstår vild og uoplejet som buske, træer og græs af blandt andet birk, pil, skovfyr, ene og slåen. En del af træerne er hugstmodne. En stor del af lokalplanområdets vestlige del er udpeget som beskyttet overdrev, der hvor området endnu ikke er sprunget i skov.

Der er registreret fund af markfirben i området.

BEVARINGSVÆRDIER

Områdets store kvalitet er terrænet og bevoksningen. Det er vigtigt, at der i den fremtidige udvikling af området er fokus på disse kvaliteter og bevaringen af disse fremadrettet så vidt muligt. Udsigten fra den østlige del af området og udover den sydlige del af Ebeltoft halvøen og Hjelm har en stor rekreativ værdi og bør udnyttes i områdets fremtidige disponering.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Der ligger et busstoppested ca. 700 meter fra lokalplanområdet. Her kører i dag en bybus til Ebeltoft centrum, Boeslum og Elsegårde.

Privat og offentlig service

Fra lokalplanområdet er der ca. 4 km i fugleflugt til Ebeltofts gamle rådhus midt i byens centrum. I Ebeltoft er der forskellige kulturelle tilbud til sommerhusgæster som fx Fregatten Jylland, Glasmuseet Ebeltoft og Maltfabrikken. Derudover er der mange dagligvarebutikker, specialbutikker, restauranter, sportsbaner, svømmehal, caféer og et fint gågademiljø.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Nord for lokalplanområdet ligger Søndre Plantage, som er en større skovplantage, der strækker sig op mod Ebeltoft. Mod syd og vest grænser lokalplanområdet op til eksisterende sommerhuse. Øst for lokalplanområdet ligger opdyrkede marker.

Lærkelundsvej er en del af Mols Bjerge-stien, som er en 80 km vandrerute gennem Mols Bjerge. Gåsehage-etapen er den sydøstligste etape på ca. 22 km og en del af denne etape går forbi lokalplanområdet langs Lærkelundsvej. Den aktive sommerhusbeboer kan gå hele etapen, som er en rundtur og derfor kan starte og slutte ved lokalplanområdet, eller kan bruge stien til en frisk gåtur ind til tilbudene i Ebeltoft.

Lokalplanområdet ligger ca. 350 meter syd for et mountainbikespor i Søndre Plantage, som er en rundtur på ca. 13 km. Mod syd passerer en cykelrundtur på

omkring 18 km, der blandt andet passerer Øer Maritime Ferieby, Ebeltoft, Ahl Strand og Boeslum. Der er derfor mange forskellige rekreative tilbud i nærområdet, som områdets beboere og gæster kan benytte.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Området disponeres omkring en central intern vej. Dog disponeres der en enkelt sommerhusgrund, som har egen vejadgang fra Øervej. Den enkelte grund adskilles naturligt fra de resterende grunde af den stejleste bakke i området, så disponeringen afspejler områdets landskabelige udformning.

Den ene grund ligger på toppen af bakken, hvor den flader ud og terrænet derfor er egnet til placering af bebyggelse. Her ligger grunden omringet af fælles opholdsareal og med mulighed for at passere gennem fællesområdet og ned til de andre sommerhuse for foden af skråningen.

I den anden klynge er terrænet mere bevægende, og her placeres de resterende sommerhuse,

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger den overordnede anvendelse af området til sommerhusområde.

For at skabe et attraktivt sommerhusområde, der indbyder til fællesskab og udenørs rekreativt ophold, udlægges der areal til grønne fri- og opholdsarealer, hvor der kan opstilles redskaber til leg, ophold og andre aktiviteter.

UDSTYKNING

Der sættes en minimal grundstørrelse, som følger de almindelige bestemmelser for sommerhusområder. Grundstørrelsen sikrer, at sommerhusene ligger på store grunde, hvor der er plads til ro, og hvor naturen og terrænet fortsat vil spille en stor rolle i oplevelsen af området.

Der fastsættes et udstykningsprincip for området. Princippet skal sikre, at terrænet indtænkes i placeringen af områdets grunde.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Bestemmelserne skal sikre, at området fremstår som et sommerhusområde med naturgrunde. Der sættes fx en maksimal bebyggelsesprocent og afstandskrav til naboskel, som skal sikre, at store dele af området fortsat vil være ubebyggede, og den eksisterende bevoksning kan bevares. Mellem grundene vil der med afstandskravene komme store bæltter, der friholdes for bebyggelse. Dette skal skabe et udtryk, hvor sommerhusene ligger som øer i landskabet og uden tydelige afgrænsninger mellem grundene.

Der fastlægges en buffer på 5 meter fra det beskyttede overdrev, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Det sikrer, at overdrevet og de fundne markfirben ikke påvirkes med nærtliggende bebyggelse.

Til beregning af bebyggelsesprocenten kan indregnes grundens proportionelle del af de fælles opholdsarealer. Det vil give mulighed for at bevare områdets unikke natur som samlede opholdsarealer i stedet for at inddrage dem i de private grunde. Det vil skabe en større kvalitet for områdets brugere og beboere, når de udlægges til fælles brug.

Lokalplanen er udarbejdet med mulighed for at opføre store sommerhuse på op til 260 m². Kravene om afstand og bebyggelsesprocent skal overholdes, så der sikres det ønskede udtryk om naturgrunde - også med de større sommerhuse.

På alle grundene er der mulighed for at opføre almindelige sommerhuse, som følger de gængse sommerhusstørrelser, som kan ses i de omkringliggende sommerhusområder. Derudover gives der mulighed for sekundær bebyggelse, som er typisk for et sommerhusområde.

Der fastsættes retningslinjer for bebyggelsens fremtræden, som skal sikre, at området afspejler de omkringliggende sommerhusområder i farver, form og materialer.

For at give mulighed for bæredygtige energikilder i området, kan sommerhusene etablere solceller på tagene, 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

For at sikre hensynet til det eksisterende sommerhusområde, må lokalplanområdet kun vejbetjenes fra Øervej. Der udlægges to vejadgange til området, så der ikke er behov for at anlægge vej hen over det karakteristiske terrænspring og det beskyttede naturområde. Vejadgangene skal etableres med de nødvendige oversigtsforhold i henhold til vejreglerne, så der fortsat er en hensigtsmæssig trafikikkerhed på Øervej.

De enkelte sommerhuse skal vejbetjenes fra veje etableret i grus eller lignende permeabel, kørefast, løs belægning. Grusvej opfordrer til nedsat hastighed og afspejler vejkarakteren fra de omkringliggende sommerhusveje.

Stier

Der skal etableres en sti fra vejen og ned til det østlige opholdsområde, så området bliver let tilgængeligt til fods fra hele sommerhusområdet.

Parkering

Parkering i området skal ske på egen grund. Som udgangspunkt stilles der krav om 2 parkeringspladser pr. grund, men kravet hæves med ekstra pladser ved sommerhuse over en vis størrelse. Dette skal sikre mod u hensigtsmæssig parkering langs områdets veje.

Parkeringsareal skal fremtræde i græs, græsarmering, stenmel eller grus og afskærms med beplantning. Dette skal sikre, at parkeringsarealerne så vidt muligt indgår som en naturlig del af områdets natur og ikke bliver dominerende i området.

Der sættes et max på antallet af parkeringspladser pr. grund, der skal sikre mod at unødvendigt store arealer etableres som parkeringspladser og dermed ikke fremstår som natur.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Opholdsarealer

Der fokuseres i lokalplanen på at skabe grønne fælles opholdsarealer, der udnytter områdets potentialer og kvaliteter.

Der udlægges et fælles opholdsareal i den østlige ende af området, som skal sikre, at alle i området kan få glæde af udsigten til Hjelm. Her kan der etableres opholdsmøbler som bænkesæt eller lignende, så området kan fungere som solopgangspot, hvor man kan nyde solopgangen over Hjelm.

Resten af de fælles opholdsarealer udlægges som fælles naturarealer i den vestlige ende af området, som er registreret som overdrev og har en særlig naturværdi.

Når området udlægges til fælles naturareal, giver det mulighed for at beboerne får gode naturoplevelser med mulighed for at opleve den beskyttede naturtype, der er karakteristisk for området. Der må ikke ske tilstandsændringer på arealet i henhold til Naturbeskyttelsesloven, herunder opstilling af bænke og legeredskaber.

Beplantning

Bebyggelse på sommerhusgrundene skal holdes inden for et begrænset areal, så den eksisterende bevoksning overordnet set kan bevares uden for disse arealer. Der vil være behov for en indledende fjernelse af syge og hugstmodne træer, i forbindelse med byggemodningen, for at disse ikke vil udgøre en gene og risiko for opførsel af sommerhusene.

Der sættes krav om, at beplantning skal fremstå som naturligt bevokset, da det ønskes at fastholde områdets eksisterende vilde bevoksnings karakter. Denne bestemmelse gælder ikke i en afstand af 5 meter fra sommerhusfacaderne, så der her kan etableres mindre græsplæner eller anden beplantning, som adskiller sig fra den naturlige bevoksning i området.

Der udlægges et 10 meter bredt bælte langs den sydlige grænse mod Pilevænget, hvor den eksisterende bevoksning skal opretholdes og eventuelt suppleres. Bæltet skal sikre afstand mellem de nye og eksisterende sommerhuse og vil samtidig afskærme visuelt mellem de to. Der kan ikke bebygges og terrænreguleres inden for zonen, medmindre det er i forbindelse med LAR-anlæg. LAR-anlæg er anlæg til Lokal Afledning af Regnvand og kan fx være regnbede, grøfter og lignende, der bidrager til håndteringen af regnvand i området.

Terræn

Der er store terrænforskelle i lokalplanområdet, og det er derfor vigtigt at sikre det eksisterende karakteristiske terræn, samtidig med at der er mulighed for at bygge i området. Området med det stejleste terræn skal friholdes helt fra terrænændringer og bebyggelse, så det vil indgå som et landskabselement i området.

I den resterende del af området skal der skabes en balance mellem bevaringen af det eksisterende varierende terræn og muligheden for at placere bebyggelse. Især de større sommerhuse kræver en tilpasning af terrænet, hvis de skal opføres som samlede bygningselementer uden niveauforskel. Derudover skal det også sikres, at de eksisterende vandveje og naturlige lavninger bevares til håndtering af overfladevand. For at opnå dette er der fastsat konkrete terrænreguleringsmuligheder for den enkelte grund. Bestemmelserne er fastsat på baggrund af den enkelte grunds terræn, og i store dele af området vil de gængse terrænreguleringsbestemmelser være gældende. Dog vil der være enkelte grunde, hvor mulighederne for terrænregulering overstiger de almene bestemmelser. Ved at begrænse de udvidede muligheder sikres det, at det fastholdes på de grunde, hvor det er nødvendigt.

Det er vigtigt, at der ved regulering i terrænet ikke sker en ændring i, hvordan overfladevand strømmer gennem området og ned til nabogrunde. Dette kræver tilladelse fra kommunen.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet overføres fra landzone til sommerhusområde med lokalplanens endelige vedtagelse.

MILJØ

For at sikre grundvandet i området er der fastsat bestemmelser om materialer, som sikre, at tagrender, tage mv. ikke kan etableres i kobber og zink. De to materialer vurderes at kunne have en miljøpåvirkning, og derfor kan de ikke anvendes i lokalplanområdet.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Vandforvaltning

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet i samarbejde med kommunen. Den overordnede idé med vandhåndteringsplanen er at gøre mindst muligt, da områdets naturlige lavninger og vandveje allerede vil kunne håndtere en stor del af områdets vand. Dog sikres der med lokalplanen mulighed for etablering af LAR-anlæg, hvis de udformes, så de fremstår som naturlige landskabelementer. Da planområdet ligger inden for 300 m sikkerhedszonen til Hasnæs Vandværks boring, skal vandhåndteringsstrategien af overfladevand overvejende foregå ved diffus nedsivning, da der ikke gives tilladelse til nedsivning af vejvand. Området forventes egnet til nedsivning baseret på jordbundsundersøgelser og grundvandsstand.

Tag- og overfladevand fra de enkelte sommerhusgrundenes befæstede arealer håndteres på den enkelte grund ved nedsivning i faskine. Overfladevand fra befæstede arealer kan også håndteres via diffus nedsivning, f.eks. holdes p-pladserne i græs, græsarmring, stenmel eller grus.

Vejvand håndteres via diffus nedsivning og vejene anlægges med grus for at øge nedsivningen. Vejen etableres eventuelt med hældning for at tilbageholde overfladevand inden det nedsiver, eller der etableres eventuelt trug/kantsten langs vejen for at dirigere strømmingen væk fra bebyggelse. Ved diffus nedsivning må vejvandshåndteringen ikke udføres, så vandet ledes til et samlet nedsivningsområde.

Vandhåndteringssystemet i planområdet vil derfor efter byggemodning bestå af eksisterende strømningsveje og lavninger, faskiner ved sommerhus og enkelte kantsten langs de interne veje.

Det er planen at området skal spildevandskloakeres, hvilket fastlægges i et tillæg til spildevandsplanen, som udarbejdes sideløbende med lokalplanen.

Bæredygtighed

Lokalplanen søger at skabe en bæredygtig sommerhusudvikling ved at udgøre en hulfyldning i et eksisterende sommerhusområde, så den eksisterende infrastruktur af busser til Ebeltoft, indkøbsmuligheder, veje mv. kan udnyttes. Derudover skal der sikres mulighed for at etablere solceller på bebyggelsens tage, som er en bæredygtig energikilde.

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.

Der stilles forskellige krav om godkendelse af vedtægter, senest oprettelse af foreningen og sammenslutning med andre grundejerforeninger, som skal sikre, at foreningen drives på en hensigtsmæssig måde for både grundejerne og kommunen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

Planlægningen af Danmarks arealer sker på flere niveauer. Det øverste niveau er de statslige planer, herunder blandt andet landsplandirektiver. Al kommunal planlægning skal overholde den statslige planlægning. Det betyder, at al kommuneplanlægning og lokalplanlægning skal underordne sig landsplandirektiverne.

For at kunne planlægge for nye sommerhusområder inden for 3 km fra kysten, skal områderne udlægges i et landsplandirektiv. Lokalplanområdet blev udlagt i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 53 (BEK nr 952 af 16/09/2019). Lokalplanområdet er senere hen udlagt i kommuneplanen som et rammeområde til sommerhuse, og denne lokalplan er derfor sidste trin i planlægningen af området til sommerhuse. Områder udlagt i landsplandirektivet skal være overført med en vedtaget og offentliggjort lokalplan senest 8 år efter bekendtgørelsens vedtagelse i 2019.

I følge landsplandirektivet må der udlægges 24 sommerhuse i området. I lokalplanens udstykningsprincip er der indtegnet 8 sommerhusgrunde. Da det er et princip, vil der kunne ske mindre ændringer i udstykningsplanen. I udstykningsprincippet er der indtænkt store sommerhuse, og hvis disse i stedet opføres som mindre sommerhuse, vil disse grunde eventuelt kunne mindskes, så der bliver plads til flere sommerhuse. Dog vil antallet ikke komme i nærheden af 24 sommerhusgrunde, da der ikke er plads til dette i området.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 1.13.S65, der udlægger arealet til sommerhusområde.

HOVEDSTRUKTUR

Lokalplanen spiller ind i kommunens turismetilbud. I kommuneplanens hovedstruktur beskrives det, at turisme har en stor betydning for livet og indtægterne i lokalsamfundene, og det vurderes at lokalplanens huldudfyldning af et eksisterende sommerhusområde vil være en naturlig måde at styrke turismen i området. Ved at give mulighed for et mindre antal større sommerhuse vil dette kunne tiltrække en anden type turister til området uden at skabe større gener for naboer.

RETNINGSLINJER

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. I lokalplanen udlægges området som i et naturligt "hul" i et eksisterende sommerhusområde og knyttes op på den eksisterende infrastruktur i området. Af hensyn til naboer er der indtænkt en hensynszone, og der fastsættes bestemmelser om terrænregulering, som skal sikre, at de landskabelige hensyn indtænkes i området. Derudover er etableres alle sommerhusene med separat vejadgang fra Øervej.

Lokalplanområdet ligger inden for et større sammenhængende landskab. I kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber, lægges der

vægt på at indtænke de landskabelige sammenhænge, landskabets fortællinger og særlige karakteristika, der ligger til grund for udpegningen. Byggeri og anlæg skal som udgangspunkt begrænses og skal understøtte landskabets særlige karaktertræk. Der er udarbejdet en landskabskarakterkortlægning for hele Syddjurs Kommune, som ligger til grund for udpegningen. Her indgår lokalplanområdet som en del af landskabet omkring Sønder Plantage, der er kendetegnet ved at være randmoræne, som med sin skov- og plantagebeplantning danner et vigtigt bagtæppe for Ebeltofts fremtræden fra kysten. Derudover er landskabet kendetegnet ved de kulturelle spor af plantagedyrkning og de sommerhusområder, der indgår som en del af landskabet.

I det større landskabsområde tilknyttet Sønder Plantage, som lokalplanområdet indgår i, vil realiseringen af lokalplanen påvirke landskabet i mindre grad. Lokalplanområdet ligger som et hul i et eksisterende sommerhusområde, og lokalplanens realisering vil udfylde dette hul. Bygningshøjden og krav til materialer og farver sikrer, at områdets bebyggelse ikke vil skille sig ud eller være særligt synlig i landskabet. Sommerhuse er en naturlig del af landskabsoplevelsen i dette landskab.

RAMMER

Kommuneplanen udlægger nogle generelle rammer for blandt andet parkering, grundstørrelser og udendørsopholdsarealer. I følge de generelle rammer, skal minimum 5 % af områdets areal etableres til fælles udendørs opholdsareal og grundstørrelserne skal som udgangspunkt være minimum 1200 kvm. Lokalplanen sikrer med sine bestemmelser, at disse rammer er opfyldt.

Udover de generelle rammer, er der udlagt den konkrete ramme nr. 1.13.S65 for lokalplanområdet. Rammen udlægger arealet til sommerhusområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 15, max 1 etage bebyggelse og max 5 meters bygningshøjde. Derudover er der fastsat nogle specifikke bestemmelser om, at der for sommerhuse i området max må være 230 m² bebyggelse, og herunder 180 m² bolig (sommerhuse inklusiv kælder). Der gives en særlig mulighed for max 8 større sommerhuse, som må have max 410 m² bebyggelse og herunder max 360 m² bolig (sommerhus inklusiv kælder). Lokalplanen sikrer med sine bestemmelser, at disse rammer er opfyldt.

Landskabskarakter

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterkortlægning indgår lokalplanområdet i område 14: "Ebeltoft by- og skovlandskab" og mere specifikt i karakterområdet K14-2: "Bakke- og plantagelandskaberne".

Bakke- og plantagelandskaberne er kendetegnet ved en markant sammenhængende randmoræne, hvor særligt randmorænenes kuperede terræn med tætliggende parallelle bakkedrag og den tætte skovbevoksning danne en landskabelig ramme om Ebeltoft by. Landskabets terræn, skoven og de små lysninger er afgørende for landskabets rumlige og visuelle udtryk, og er særligt tydeligt i karakterområdet.

Lokalplanens bestemmelser sikrer derudover, at der kun sker den nødvendige terrænregulering i området, og at den karakteristiske skråning i den ene del af området bevares. Endeligt sikrer bestemmelser om bebyggelsens placering, nærzoner og beplantning, at det meste af skovbeplantningen bevares.

EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER OG FORTIDSMINDER

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

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af mange gravhøje, hvor flere er fredet nord for området, samt en koncentration af gravhøje, hvor de fleste er fredet mod sydvest. Der er også registreret tre stendysser, samt bopladsspor fra både yngre stenalder og bronzealder/jernalder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder 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 (tlf. 8712 2600).

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 - habitatområderne - 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. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 2 km øst for lokalplanområdet. Natura2000-området rummer primært overdrev, hede og havnaturtyper og er på land sårbart overfor gødsugning og uhensigtsmæssig græsning. Lokalplanen udlægger et mindre sommerhusområde over 2 km væk. Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

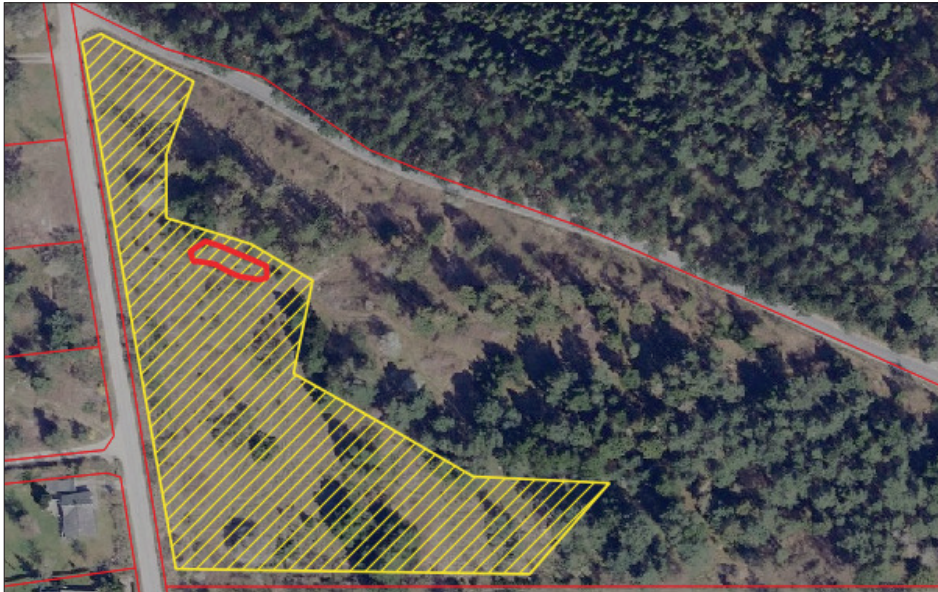
Særligt beskyttede arter

I habitatbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, der er omfattet af en streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffes foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters yngle- og rasteområder, og planforslag kan ikke vedtages, hvis de vil medføre en skade på arterne eller deres yngle-/rasteområder.

I Syddjurs Kommune er der formodet eller konstateret regelmæssig forekomst af følgende bilag IV-arter: Odder, løgfrø, stor vandsalamander, spidssnudet frø, strandtudse, markfirben, arter af flagermus, mygblomst, grøn kølleguldsmed, grøn mosaikguldsmed og marsvin.

Planområdet er tilgroet overdrev i mosaik med lysåben fyrreskov. Der er kun små løv-træer uden hulheder og der er ingen vådområder eller vandhuller.

Flagermus yngler og raster især i bygninger og hule træer. Afhængigt af arten



Kort over fund af markfirben i september 2023. Firbenene blev fundet inden for den røde afgrænsning. Den gule skraverede flade er et beskyttet overdrev.

skal der desuden være søer, vandløb, skov eller anden naturtype i nærheden. Nåletræer er generelt uegnede som yngle-/rasteområder for flagermus, og nåletræerne på grunden antages derfor ikke at være regelmæssige yngle-/rasteområde for flagermus.

Odder yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer med gode fiskebestande. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Odderen er primært nataktiv og opholder sig derfor i skjul i dagtimerne. Den har store territorier og forekommer derfor vidt udbredt også langs kysten. Området for det ansøgte er ikke et habitat for odder. Med baggrund i dette og det ansøgte karakter, er det kommunes vurdering at det ansøgte ikke at påvirke yngle- og rasteområder for odder.

Stor vandsalamander yngler og raster i rene vandhuller, med størst fordel i vandhuller, der ligger lysåbne. Den er udenfor yngletiden afhængig af skov eller krat indenfor ca. 100 meter fra vandhullet. Det nærmeste fund af stor vandsalamander



Kort over fund af markfirben på besigtigelsen d. 7. maj og 3. juni 2025

400 meter væk mod nordøst. Spidssnudet frø yngler i vandhuller og er udenfor yngletiden afhængig af, at der er fugtige naturområder nær vandhullet. Der er ikke fundet registreringer af spidssnudet frø i nærheden af det ansøgte. Da gravene vil blive reetableret lige efter gravearbejdets afslutning, vurderer kommunen at det ansøgte ikke vil påvirke yngle- og rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Løgfrø lever i rene, solbeskinnede vandhuller og overvintrer i løs, sandet jord, men ikke i bearbejdet jord. Den er især følsom overfor påvirkning af ynglevandhullet og blandt andet beplantning, natlig støj og belysning indenfor et par hundrede meter fra vandhullet. Arten er nataktiv. Strandtudse yngler i solbeskinnede, lavvandede vandhuller eller på forbigående oversvømmede arealer. Den er især følsom overfor uddybning af ynglevandhullet. Udenfor yngletiden raster den typisk på hårdt græssede arealer eller sandede, grusede arealer med sparsom vegetation. Den er derfor også følsom overfor tilplantning eller tilgroning. Grøn mosaikguldsmed yngler næsten altid i tilknytning til planten krebsklo, hvor hunnen lægger æg. Den kan bruge andre plantearter til æglægningen, for eksempel; gul åkande og dunhammer. Rasteområderne er ofte i vandhuller, damme, moser, kanaler og lignende. Grøn kølleguldsmed yngler i rene, kølige vandløb som er rige på ilt. De voksne guldsmede opholder sig overvejende tæt på vandløbet, men ikke kønsmodne individer kan strejfe længere omkring og opholde sig på andre typer af lokaliteter såsom solåbne skovlysninger. Mygblomst vokser i enge og moser med kalkrigt, rent vand. Den er kun konstateret i et kær ved Tved. Da det ansøgte placering ikke udgør et egnet habitat for arterne, og da der ikke er egnede vandhuller i nærheden, er det kommunens vurdering at det ansøgte ikke udgør nogen negativ påvirkning for arten og dens yngle- og rasteområder.

Marsvin er et marint pattedyr. Da der ikke er en hydrologisk forbindelse mellem det ansøgte og marine områder, er det Syddjurs Kommunes vurdering at projektet ikke vil påvirke arten.

Markfirben yngler og raster især på solbeskinnede skrænter og sandede bakker, typisk grusgrave, vejskrænter, kystskrænter og lignende. Den er desuden afhængig af en mosaikstruktur i vegetationen, så der også er mulighed for at søge skygge under buske, træer eller græstuer. Den er derfor følsom overfor både tilgroning og en rydning af arealets vegetation. Dele af arealet er beskyttet overdrev, hvor der er egnede områder til markfirben.



Kort over skovbyggelinjen og det beskyttede overdrev.

Det vurderes derfor, at området kun kan være yngle-/rasteområde for markfirben, men ikke de øvrige arter.

Markfirben

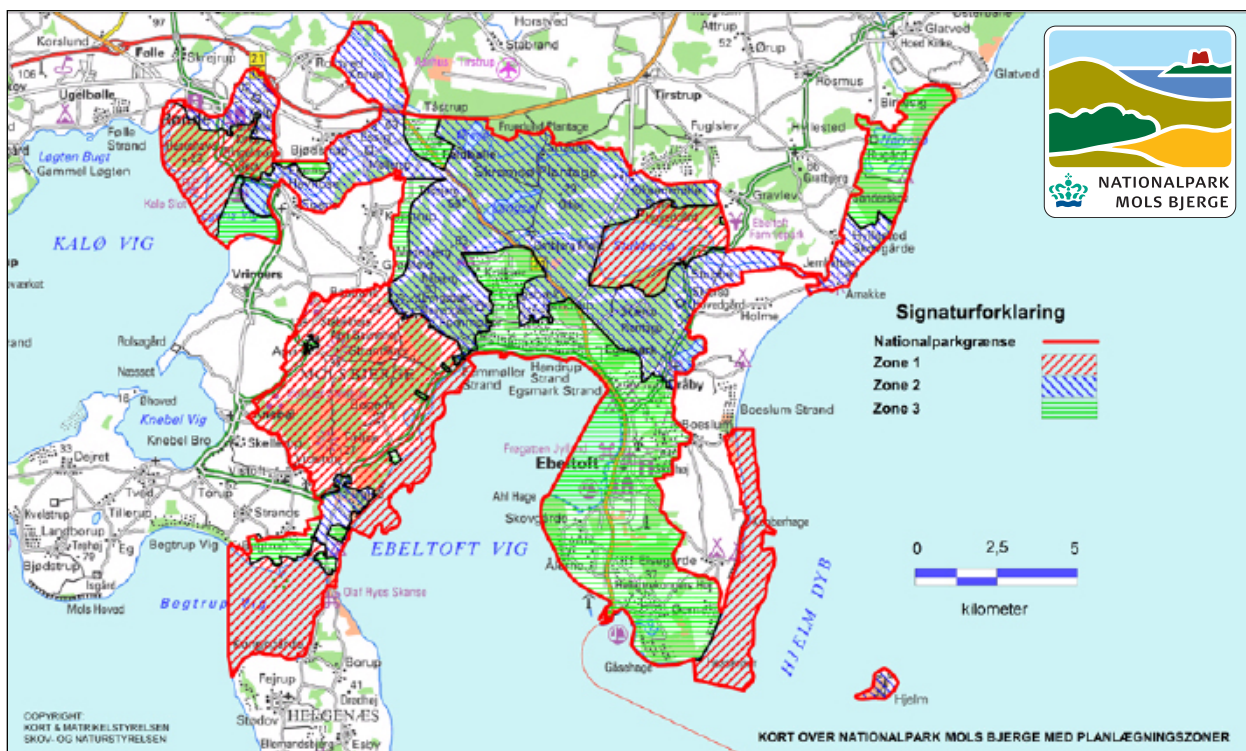
Ved besigtigelsen af området i maj 2023 blev der konstateret egnede levesteder for markfirben. Ved en opfølgende besigtigelse i september 2023 blev området besigtiget igen med fund af én voksen han og én lille unge i den røde del af området vist på kortet herunder.

Der blev i forsommeren 2025 lavet en levestedskortlægning i området i maj og juni for at konstatere udbredelsen af markfirben i området. Der blev registreret cirka 10 unger, klækket i sensommeren 2024, og cirka 10-12 solbadende voksne hanner. Der blev kun fundet få solbadende hundyr, men ud fra antallet af unger vurderes det meget sandsynligt, at der også er et rimeligt antal hunner i bestanden i området. Fundene af markfirben blev alle registreret inden for det udpegede beskyttede overdrev.

Der er udarbejdet en rapport over påvirkningen af markfirbenenes levevilkår, hvis der opføres sommerhuse i henhold til lokalplanen. Rapporten konkluderer, at det vil være muligt at realisere lokalplanen, uden at påvirke den økologiske funktionalitet for markfirben negativt, hvis der holdes en 5 meter buffer fra det beskyttede overdrev. Der indarbejdes sådan en buffer i lokalplanen.

Derudover bør bygge- og anlægsarbejdet foretages i løbet af markfirbenenes overvintringsperiode. Overvintringsperioden er som udgangspunktet omkring november til marts, men kommunens naturafdeling skal kontaktes ved tilrettelæggelse af byggeri og anlægsarbejde. Hvis der sker byggearbejde inden for markfirbenenes aktive periode, skal der opsættes firben-hegn rundt om byggepladsen.

Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktion for markfirben negativt, hvis der opsættes firben-hegn under anlægsfasen i den aktive periode, og den udlagte buffer på 5 meter overholdes.



Kort over Nationalpark Mols Bjerger og de 3 forskellige planlægningszoner. Lokalplanområdet ligger i zone 3.

Lokalplanen kan ikke regulere midlertidige afværgenforanstaltninger under anlægsfasen. Firben-hegn skal derfor indarbejdes som et vilkår i fremtidige byggetilladelser.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

§3-udpeging

En del af lokalplanområdet havde været registreret som §3 siden 1995, men ved en fejl var det blevet slettet af registreringen i 2014. Efter sletningen fremgik arealet stadig af kommunens interne kort, men som "slettet". Naturtilstanden har både før og efter 2014 været karakteristisk for overdrev, dokumenteret med besigtigelser i 2002 og 2008. En del af arealet er derfor blevet genregistreret som beskyttet §3-overdrev i løbet af lokalplanprocessen.

Naturtilstanden på sådanne arealer må ikke ændres uden dispensation. Det er naturtilstanden på arealet, der afgør, om det er beskyttet, mens kommunens kort over §3-arealer kun er vejledende. Lokalplanen udlægger arealet til fælles naturareal, hvor ophold i området vil knytte sig til naturens og landskabets eksisterende kvaliteter og muligheder og området friholdes for tilstandsændringer.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet grænser op til Søndre Plantage og en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen herfra. I lokalplanens bestemmelser gives der dispensation til at opføre bebyggelse inden for skovbyggelinjen - såkaldt bonusvirkning. Der er derfor ikke behov for at søge om dispensation fra skovbyggelinjen.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet ligger inden for zone 3 i Nationalpark Mols Bjerge. Der er ikke i bekendtgørelsen om Nationalpark Mols Bjerge, fastsat retlige 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 og anlæg inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde i kystnærhedszonen i et landsplandirektiv fra 2019. Området udgør en huludfyldning i et eksisterende sommerhusområde, og ligger bagved dette sommerhusområde i forhold til kysten. Funktionelt binder det sig derfor op på eksisterende infrastruktur for det eksisterende sommerhusområde. Området indgår som en del af et eksisterende sommerhusområde og vil ikke være synligt fra kysten.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

Lokalplanen efterkommer Syddjurs Kommune Lokal Agenda 21 ved blandt andet, at:

- at skabe gode aktive og rekreative muligheder for borgere
- åbne for muligheden for produktion af grøn strøm med solceller på tage inden for området.
- at søge at bevare det naturlige terræn, så de eksisterende strømningsveje og lavninger fortsat kan håndtere områdets overfladevand.
- at udgøre en huludfyldning i et eksisterende sommerhusområde, så den eksisterende infrastruktur af busser til Ebeltoft, indkøbsmuligheder, veje mv. kan udnyttes.

KLIMATILPASNING

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som skal sikre, at området er rustet mod kommende nedbørshændelser som følge af klimaforandringer. I vandhåndteringsplanen sikres det, at overfladevand ikke belaster de omkringliggende områder, men at det kan håndteres lokalt gennem blandt andet eksisterende lavninger og kommende LAR-løsninger.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmforsynet. Eventuelle varmepumper skal opstilles og eventuelt afskærmes, så de overholder de gældende regler for støj og vibrationer fra varmepumper. Det betyder, at det maksimalt på støj 35 dB(A) i skel mod naboer og vej. Dette vil typisk kræve en afstand på 5 meter til skel.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Djurs Vands vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra jf. vandforsyningsplan 2018-2024. Djurs Vand har ikke umiddelbart vandledninger tæt på lokalplanområdet. Hasnæs Vandsværk har vandledninger tæt på lokalplanområdet og forsyner de omkringliggende sommerhusområder. Hvis det ønskes, at ændre vandforsyningen til Hasnæs Vandværk vil det som udgangspunkt kræve en ændring af vandforsyningsplanen. Lokalplanen regulerer ikke vandforsyning, men oplyser om de gældende forhold.

SPILDEVAND

Området er ikke omfattet af spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune, og der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for planområdet. Området skal spildevandskloakeres for at sikre grundvandet. Spildevand ledes til offentlig kloak til Boeslum Renseanlæg, og tag- og overfladevand håndteres lokalt indenfor planområdet.

Der er ikke spildevandskloakeret i dag, og det vil derfor kræve nedlægning af spildevandsledning i og hen til området. Der kan også blive behov for at etablere en pumpestation.

I henhold til spildevandsplanen skal der udføres en vandforvaltningsstrategi for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

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. Det gælder også placeringen af affaldsspande, så der sikres adgang for renovationspersonale.

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 466 kræver udarbejdelse af en yderligere miljøvurdering, da planlægning vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet. Det skyldes den potentielle påvirkning af beskyttet natur og bilag IV-arter, som nødvendiggør udarbejdelse af en miljørapport. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens påvirkning af miljøet.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, som redegør for anvendelsens påvirkning af miljøet. Et ikke-teknisk resume af miljørapporten er vedlagt lokalplanen som bilag A. Den fulde miljørapport kan ses og hentes [her](#).

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 se på [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

Lokalplanområdet ligger ud til Øervej, som er en mindre vej, der ikke vurderes at kunne påvirke området med støj over de gældende grænseværdier. Der ligger ingen virksomheder eller lignede i nærheden.

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

JORDFORURENING

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet 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 til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Områdeklassificering

Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurennet jord. Arealer indenfor landzone kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyingsregulativ for Syddjurs Kommune. Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen.

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

I vandhåndteringsplanen er de eksisterende lavninger indarbejdet som en del af vandhåndteringen i området. Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal derfor i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres jf. vandløbsloven.

GRUNDEVAND

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen (300 meter) til fem af Hasnæs Vandværks borer, dog uden for det borningsnære beskyttelsesområde (BNBO). Boringerne indvinder fra et spændt sandmagasin, som er overdækket med 15-30 meter lerlag, og derfor er velbeskyttet. Det nedsætter i udgangspunktet risikoen for, at en eventuel forurening på overfladen vil nå magasinet, hvorfor en arealanvendelse til sommerhusformål udgør en forholdsvis lille forureningsrisiko.

Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse ifm. udlægningen af området i kommuneplanrammen. I redegørelsen lægges der vægt på, at det kommende sommerhusbyggeri i videst muligt omfang indrettes så forurenede overfladevand føres kontrolleret til spildevandsledning, og at påvirkningen af grundvandet og drikkevandsressourcen minimeres. Der udarbejdes et spildevandstillæg, som udlægger området til spildevandskloakering. I udformningen af vandhåndteringsplanen for området, er disse hensyn inddraget, og der er derfor bl.a. valgt diffus nedsivning af regnvand.

For at minimere forureningsrisikoen yderligere må 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.

SERVITUTTER

Der er ingen tinglyste servitutter i området.

EKSPPROPRIATION

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTelsesLOVEN

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

MUSEUMSLOVEN

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.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17, stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Miljøministeriet ikke har nedlagt veto og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at udlægge området til sommerhusområde
- 1.2 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- 1.3 at sikre gode muligheder for udendørs ophold både i private haver og på fælles naturarealer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

matr. nr. 19d, Øerne, Ebeltoft Jorder

samt alle parceller, der efter den 1. januar 2026 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til sommerhusområde.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde.
- 3.2 Lokalplanen udlægger grønne opholdsarealer, som vist på kortbilag 2. Arealerne må ikke bebygges, men på det østlige solopgangsareal der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.
- 3.3 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, anlæg til afledning af regnvand (LAR-anlæg) m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Grunde i lokalplanområdet må ikke udstykkes mindre end 1.200 m² til sommerhuse.
- 4.2 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet, som er vist på kortbilag 2. Princippet er vejledende, men skal fastholde at grundene placeres langs den udlagte vej og har vejadgang herfra, eller fra den fastlagte vejadgang nord for. Udstykningsprincippet udlægger 8 grunde,

Ad §1 og §3

Der kan i henhold til planloven ikke dispenseres fra lokalplanens principper. Lokalplanens 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 § 16.4.

Note §5.2 og §5.3:

Vejprojekter skal udføres i overensstemmelse med vejreglerne. Herunder krav til oversigtsforhold og hjørneafskæringer i kryds.

Vejprojekter skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

Note §5.8

Eksempel på beregning af parkeringspladser:

For et sommerhus på 260 m² skal der etableres 4 pladser i alt. 2 standardparkeringspladser og derudover 2 ekstra pladser til de yderligere 35 m².

Note §6.1

Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra bygningsreglementets beregningsregler, hvor grundens ligefremt proportionelle andel af fællesarealer kan medregnes i grundstørrelsen.

Note §6.3

Ved behandling af byggesagen kan byggemyndigheden fastlægge et eller flere niveauplaner, hvor højder måles ud fra.

Note §6.5 og 6.6

Med faste lege-, spa- og aktivitetsredskaber menes fx nedgravede trampoliner, svømmebassin, tennisbane, vildmarksbad, gyngestativ, sandkasse mv. Bestemmelsen gælder også al sekundær bebyggelse.

men de interne skel mellem grundene kan justeres, så antallet af grunde ændrer sig.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Øervej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vej og sti i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejene A-B, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 6 m, og med 1 meter græsabat i begge sider.
- 5.5 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsbil i henhold til vejlovgivning.
- 5.6 Veje skal udføres med kørefast grus, macadam eller lignende permeabel, kørefast, løs belægning.

Stier

- 5.7 Stien a-b som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af 3,0 meter og anlægges med en bredde af 2,5 meter i en grus, stenmel eller lignende, der tilgodeser færdsel med kørestol, barnevogn og lignende.

Parkering

- 5.8 Der skal på egen grund etableres mindst følgende parkering:
- 2 parkeringsplads pr. sommerhus. Ved sommerhuse over 225 m² skal der etableres 1 ekstra parkeringsplads pr. 25 m² sommerhus udover de 225 m².
- 5.9 Der kan maks. etableres 8 parkeringspladser pr. sommerhus.
- 5.10 Parkering skal etableres i græs, græsarmring, grus eller stenmel.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til sommerhuse må maks. udgøre 15 %.
- 6.2 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.
- 6.3 Bebyggelse må have en højde på maks. 5 m.
- Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde. Dog maks. 50 cm over tagryg.
- 6.4 Bebyggelse, hævede terrasser og faste lege-, spa-, og aktivitetsredskaber og lignende skal have en afstand af min. 5 m til skel mod nabo.
- 6.5 Bebyggelse, hævede terrasser og faste lege-, spa-, og aktivitetsredskaber og lignende skal have en afstand af min. 2,5 m til skel mod vej, stier og fællesarealer.
- 6.6 Arealet til sommerhus (inklusive eventuel kælder) må ikke overstige 260 m² for den enkelte ejendom.

- 6.7 Der må max etableres i alt 50 m² sekundær bebyggelse pr. grund såsom carport, skur, overdækninger eller lignende.
- 6.8 Al bebyggelse, hævede terrasser og faste lege-, spa- og aktivitetsredskaber og lignende skal holde en afstand på minimum 5 meter til det beskyttede overdrev, som vist på kortbilag 2.
- 6.9 Terrasser må maksimalt være hævet 1,0 meter over naturligt terræn og må ikke etableres i et niveau der ligger højere end sommerhusets gulvkote.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i træ.
- Maks. 20 % af den enkelte facade kan udføres i glas, stål, aluminium, fibercement og mursten.
- 7.2 Facader skal fremstå i sort eller en af farverne, som fremgår af farvepaletten på bilag 1, og i disse farvers blanding med sort og hvid eller fremstå i materialets naturlige farve.
- 7.3 Bebyggelse skal forsynes med ligesidet sadeltag eller ensidet tag. Taghældningen skal være mellem 20 og 40 grader.
- Sekundære bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 7.4 Tage skal fremstå som tagpap, teglsten, betonsten eller stålplader i sort.
- 7.5 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 7.6 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 10.
- 7.7 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.
- 7.8 Der må ikke anvendes kobber og zink inden for lokalplanområdet.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.
- Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.
- 8.3 Der udlægges en hensynszone på 10 meter langs den sydlige grænse,

Note §6.7-6.9

Bestemmelsen er begrænset af, at bebyggelsesprocenten angivet i §6.1 fortsat overholdes. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra bygningsreglementets gældende regler.

Note § 7.4:

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

Note § 7.5:

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.

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

Note §8.1:

Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter bygge-modning og byggeri ikke henligger ufærdige med hjulspor, byggeaffald og lignende. Fx hvis området udbygges i flere etaper.

Note §8.3:

Hvis fx en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

Note § 8.3:

Inden for det beskyttede overdrev kan der ikke etableres ny beplantning eller etableres LAR-løsninger. Dette kræver dispensation fra kommunen.

Note § 8.4:

Der må ikke ske indretning af de beskyttede naturarealer, men arealerne kan bruges til ophold i deres naturlige form. Indretning i det beskyttede naturareal kræver dispensation.

Note § 8.5:

Mindre både som fx joller, kanoer og kajaker må gerne opbevares på grunden.

Note § 8.9:

"Naturligt bevokset" betyder, at områderne kan beplantes med de arter, der allerede eksisterer i området og fremstår naturlige i landskabet. Der kan således ikke etableres bede, slås stier og andet, som påvirker udtrykket af vild selv-sået natur.

som vist på kortbilag 2. Inden for zonen må der ikke bebygges eller ske terrænregulering udover til LAR-anlæg. Den eksisterende bevoksning kan vedligeholdes ved beskæring og udtynding, når bevoksningens karakter ikke ændres. Der kan også suppleres med ny beplantning.

Fri- og opholdsarealer

8.4 Der skal etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til min. 5 % af lokalplanområdets areal. Opholdsarealer kan være fælles naturarealer, der fx består af beskyttet natur.

Opholdsarealer skal have en placering, størrelse og indretning, som er egnet til formålet.

Oplag

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

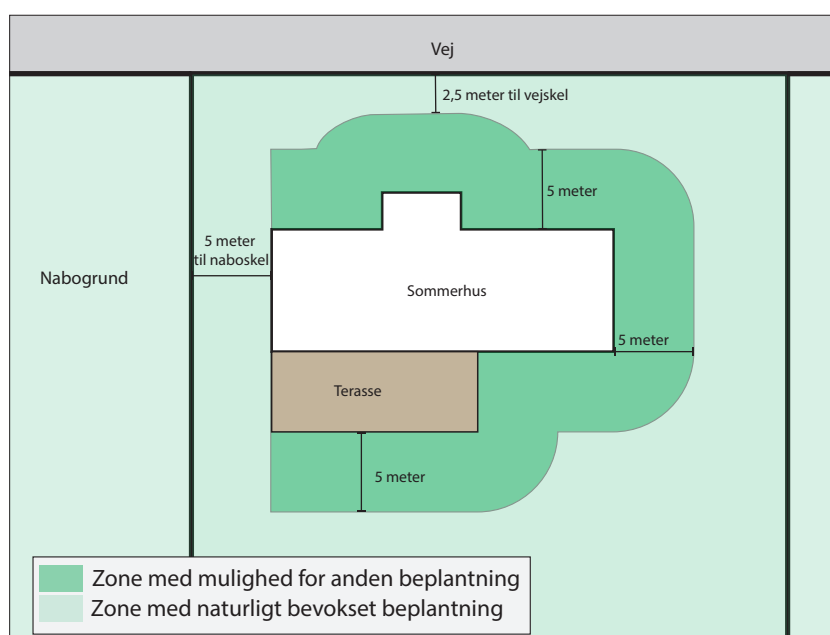
8.6 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler over 3.500 kg.

Beplantning, hegn og hække

8.7 Der må ikke opstilles hegn, hæk eller lignende markering i nabo-, sti-, vejskel eller ud mod friarealer.

8.8 Det fælles opholdsareal, der er udlagt som solopgangsareal og er markeret på kortbilag 2, skal beplantes og tilsås med græs eller blomstergræs.

8.9 Beplantning skal fremstå naturligt bevokset, dog ikke inden for 5 meter fra sommerhusets facader eller terrasser i tilknytning hertil. Bevoksning nærmere naboskel end 5 meter skal uanset afstand til sommerhusfacaderne fremstå naturligt bevokset. Bevoksning nærmere skel mod vej, sti og fællesarealer end 2,5 meter skal uanset afstand til sommerhusfacaderne fremstå naturligt bevokset.



Eksempel på §9.10: Der er mulighed for anden beplantning i en afstand af 5 meter fra sommerhus og tilhørende terrasse. Dog gælder denne mulighed ikke i en afstand af 5 meter fra naboskel og 2,5 meter fra skel til vej-, sti- og fællesarealer.

derne fremstå naturligt bevokset. Parkering er undtaget bestemmelsen.

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

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*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

§ 9 TERRÆN

- 9.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.
- Dette gælder dog ikke anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR-anlæg).
- 9.2 På bestemte grunde, som er vist på kortbilag 4, kan der terrænreguleres +100/-50 cm.
- 9.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde, dog undtaget § 10.4
- 9.4 Der kan ikke ske terrænændringer inden for det karakteristiske terræn, som vist på kortbilag 4.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

Alment

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 10.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 10.3 Afaldsstationer skal afskærmes mod vej med hæk, beplantet hegn eller lignende, så de gives et grønt udseende.
- 10.4 Der kan etableres anlæg til LAR. LAR-anlæg skal udformes, så de fremstår som naturlige elementer i landskabet, som fx grøfter.
- 10.5 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.
- 10.6 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.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg.
- 11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer samt fællesveje og –stier.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 11.6 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboerområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

§ 12 BONUSVIRKNING

- 12.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse er der meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens skovbyggelinje (§ 17, stk. 1) til etablering af bebyggelse og anlæg, som lokalplanen muliggør inden for det areal, som er vist på kortbilag 2.

§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 13.1 de i § 5.2 nævnte veje, der forsyner bebyggelsen, er færdigetableret;
- 13.2 de i § 5.8 nævnte parkeringspladser, der betjener bebyggelsen, er etableret;
- 13.3 de i § 8.4 nævnte fælles opholdsarealer er etableret som angivet;
- 13.4 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;
- 13.5 der er etableret de LAR-anlæg, der er nødvendige for vandhåndteringen i området.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

- 14.2 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.
- 14.3 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 m.v. der er indeholdt i planen.
- 14.4 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.
- 14.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 14.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 14.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

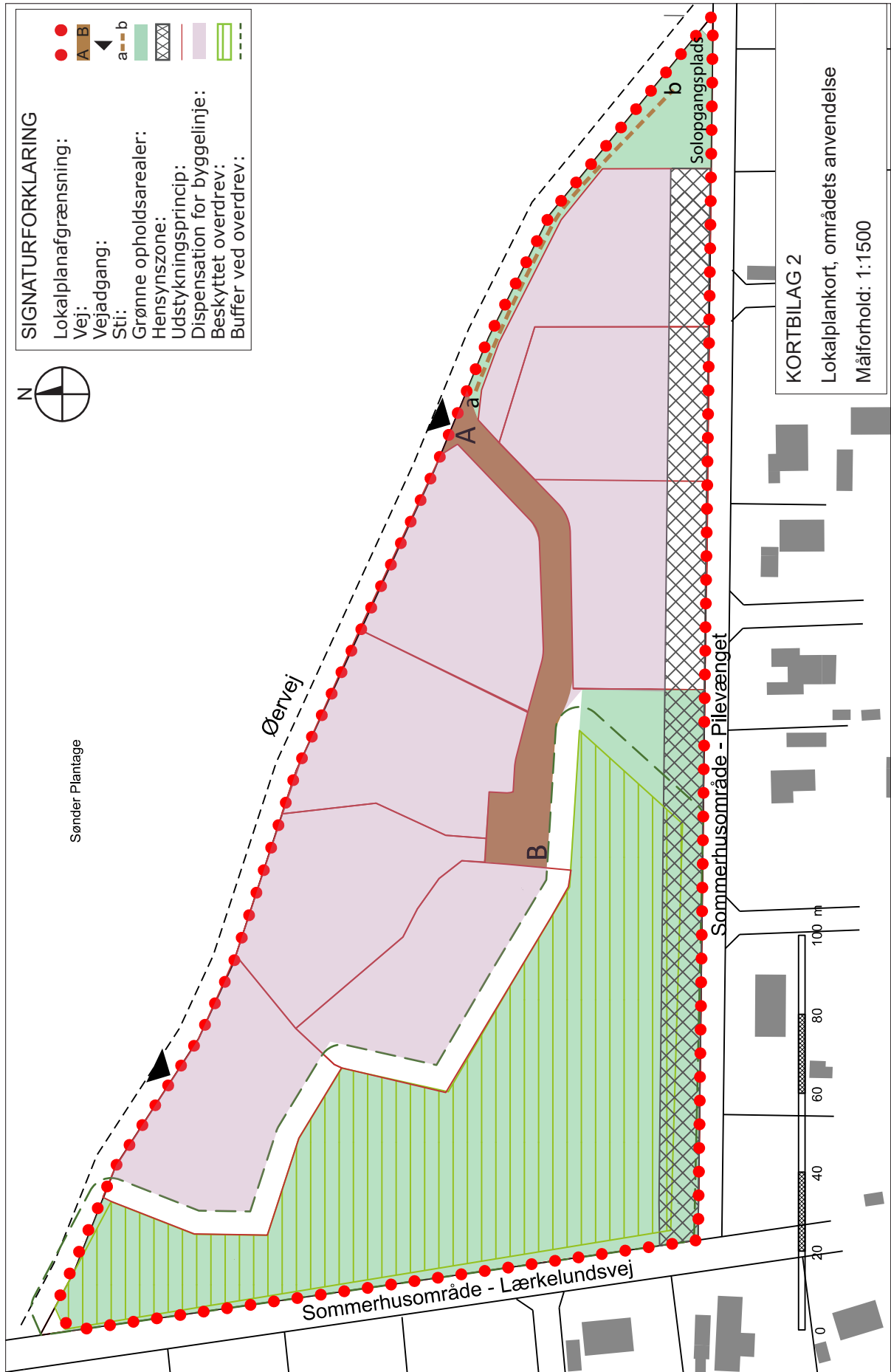
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 25 marts 2026.

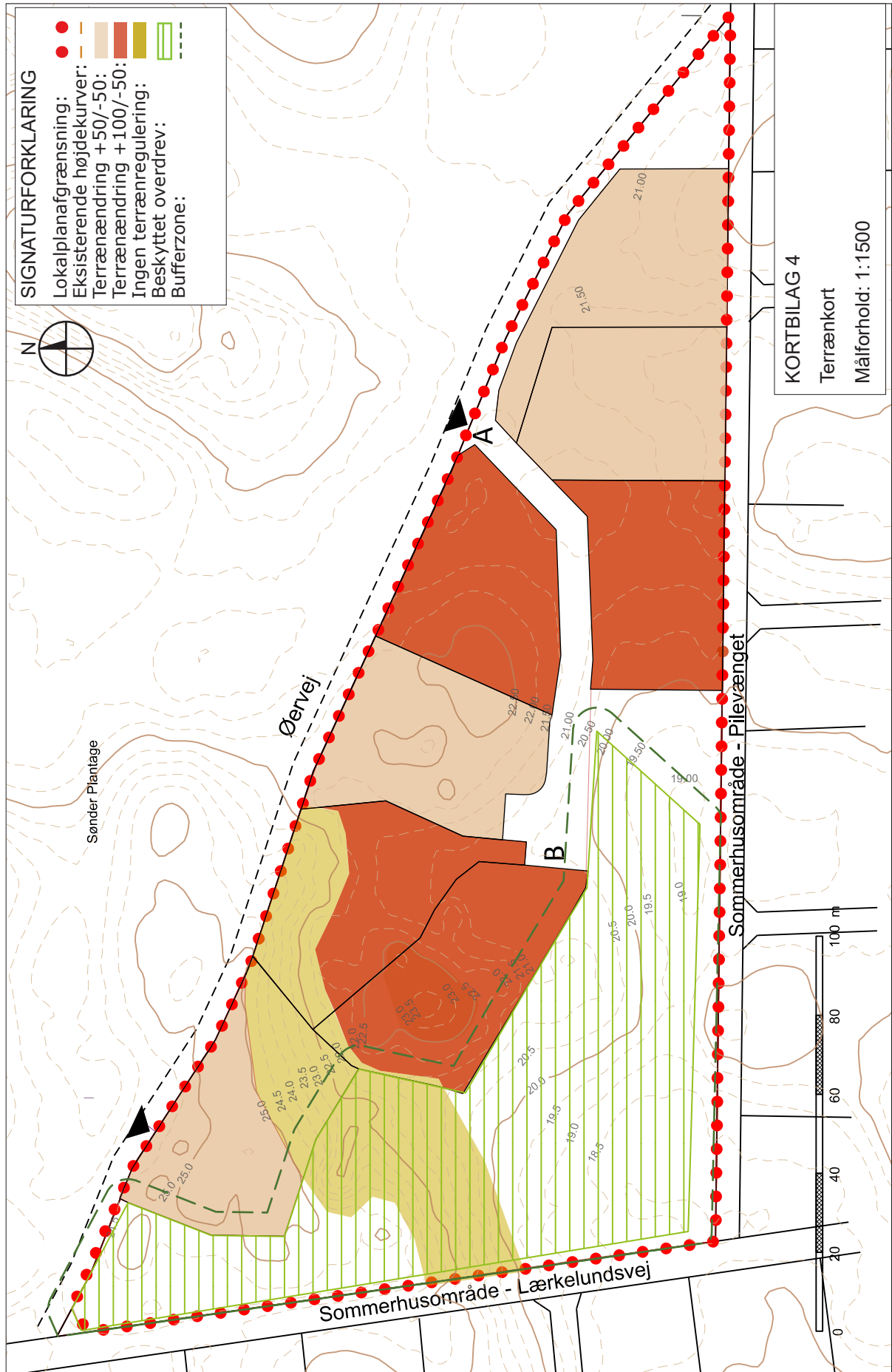
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 25.03.2026.

Michael Stegger Jensen
Borgmester

Rasmus Møller
Kommunaldirektør



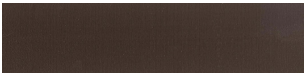
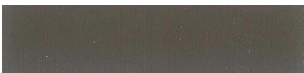





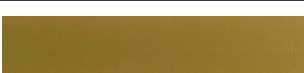








BILAG 1: Farvepalette til facader

Den klassiske jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)
Rå umbra	S6020 - Y30R	
Brændt umbra	S7510 - Y80R	
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B	
Lys dodenkopf	S8005 - R20B	
Oxydrød	S4550 - Y80R	
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R	
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R	
Engelsk rød	S2070 - Y70R	
Rød okker	S2570 - Y40R	
Rå Siena	S4040 - Y40R	
Okker	S2540 - Y20R	
Vogngrøn	S8010 - B70G	

NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standardiseret farvesystem.

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

BILAG 2: Sammenfatning - ikke teknisk resumé af miljørapport

Planlægningen skal muliggøre etablering af et sommerhusområde med tilhørende veje, opholdsarealer, teknisk forsyning mv.

3.1. STATUS I OMRÅDER DER BLIVER BERØRT

Lokalplanområdet ligger på den sydlige del af Ebeltoft halvøen som en del af sommerhusområdet Øer Strand. Mod nord grænser lokalplanområdet op til landevejen Øervej, og mod vest og syd markeres grænsen af Lærkelundsvej og Pilevænget. Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha.

Eksisterende, relevante miljøproblemer

Området er påvirket af begrænset trafik på Øervej. I en trafiktælling fra 2022 er registreret en årsdøgns- trafik på 247 køretøjer, hvoraf 2 er lastbiler. Trafikken havde en gennemsnitshastighed på knap 50 km/t, selvom den tilladte hastighed er 80 km/t. Trafikken vurderes ikke at medføre væsentlige støjgener.

3.2. MILJØMÅL

Planlægningen er i overensstemmelse med miljømål, som er fastsat i kommuneplanen samt i den gældende vandområdeplan.

3.3. ALTERNATIVER TIL PLANEN

Hvis planlægningen ikke gennemføres - 0-alternativet

Hvis planlægningen ikke gennemføres, kan der ikke ske væsentlige ændringer i området, og de nedenfor beskrevne miljøpåvirkninger vil ikke finde sted.

Landsplandirektivets udlægning af området til sommerhuse bortfalder, hvis der ikke vedtages en lokalplan for sommerhuse i området senest i 2027.

Andre undersøgte alternativer

Der har ikke været undersøgt andre alternativer.

3.4. PLANLÆGNINGENS MILJØPÅVIRKNINGER

Befolkning og menneskers sundhed

Trafik

Planlægningen vil medføre en trafikbelastning på Øervej på cirka 64 bilture i døgnet til og fra området, når der er den største belastning. I lavsæsonen vurderes der at ville være en meget mindre påvirkning. I anlægsfasen vil der være en vis tung trafik med byggematerialer. Påvirkningen vurderes at være mindre i driftsfasen og moderat i anlægsfasen.

Støj

Den øgede trafik medfører kun mindre øget støjpåvirkning i driftsfasen. I anlægsfasen kan kørsel med tunge køretøjer medføre moderat støjpåvirkning.

Anlægsarbejde kan tidsmæssigt tilrettelægges, så støjpåvirkningen begrænses.

Biologisk mangfoldighed, plante- og dyreliv

Området fremstår i dag som vildt naturområde og en stor del af området er udpeget som beskyttet natur. Der er registreret bilag IV-arter inden for den beskyttede naturtype.

Planlægningen vil kræve dispensation fra eller reducere af skovbyggelinjen. Dispensationen er indarbejdet som bonusvirkning i lokalplanen. Påvirkningen vurderes at være mindre.

Planlægningen friholder det beskyttede naturareal for bebyggelse og etablerer en buffer på 5 meter fra naturarealet, hvor der ligeledes ikke må placeres bebyggelse. Naturarealet udlægges til fælles opholdsareal for sommerhusboere i området. Etablering af mindre anlæg som trampesti, bænke og lignende kan kun ske med dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, og vurderes at være en mindre påvirkning af naturen.

Udbredelsen og påvirkningen af den registrerede bilag IV-art markfirben er blevet undersøgt og fremlagt i en rapport, der konstaterer, at arten ikke vil påvirkes med planlægningens realisering, hvis den indarbejdede buffer overholdes, og der opsættes et beskyttende firben-hegn under anlægsfasen mellem det naturbeskyttede område og arbejdsområdet. Påvirkningen vil være mindre eller ubetydelig.

Landskab

Området indgår i et større sammenhængende landskab ved Sønder Plantage, som blandt andet er kendetegnet ved at være randmoræne landskab hvor kulturlandskabelige elementer som plantagedrift og sommerhusbebyggelse indgår som en del af landskabet. Det vurderes, at realisering af planlægningen vil påvirke oplevelsen af det lokale landskab i selve lokalplanområdet og dets nære omgivelser. Påvirkningen vurderes at være moderat.

Landskabet i selve lokalplanområdet vil påvirkes dels af rydning af den nødvendige beplantning og dels af terrænændringer, som begge er nødvendige for at kunne placere de ønskede store sommerhuse i området. De store sommerhuses volumen vil adskille sig fra de sommerhusene i det tilstødende sommerhusområde.

I den store skala og det større landskab tilknyttet Sønder Plantage, som lokalplanområdet indgår i, vil påvirkningen være ubetydelig til mindre. Lokalplanområdet ligger som et hul i et eksisterende sommerhusområde, og lokalplanens realisering vil udfylde dette hul. Bestemmelser om bygningshøjden sikrer, at områdets bebyggelse ikke vil skille sig ud eller være særligt synlig i landskabet. Derudover bevares den beskyttede naturtype i området, det lysåbne overdrev, så denne del af landskabet fortsat fremtræder som en del af området. Ovenstående sikrer, at den større landskabsoplevelse af Sønder Plantage og overgangene mellem sommerhusbebyggelse, plantage og landskab påvirkes i mindre grad.

Grundvand

Områdets anvendelse til sommerhusformål vurderes ikke at udgøre en risiko for forurening af grundvandet eller jorden og dermed har en ubetydelig påvirkning af grundvandsinteresserne i området.

Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse og vandhåndteringsplan, der fastlægger, at håndteringen af overfladevand sker på en måde, der ikke udgør en risiko for grundvandet. Lokalplanen sikrer i sine bestemmelser, at der ikke er mulighed for at bruge tagmaterialer, tagrende og nedløbsrør i kobber og zink, som ellers ville kunne udgøre en mindre forureningsrisiko. Det vurderes at lokalplanen vil have en ubetydelig påvirkning af grundvandsinteresserne i området.

Overflade- og spildevand

Det vurderes, at overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet, så det sikres, at de omkringliggende områder ikke påvirkes med en øget mængde overfladevand fra lokalplanområdet både i hverdags- og ekstremnedbørssituationer. Påvirkningen vil være ubetydelig til mindre.

Klima

En del af området er udpeget som i risiko for oversvømmelse. Der er udarbejdet en plan for håndteringen af vand i området, herunder ved ekstremnedbør, og planen sikrer, at den nye bebyggelse i området ikke vil påvirkes og beskadiges i sådanne situationer, og at der udføres foranstaltninger, der sikrer naboområderne. Det vurderes derfor, at der ikke er særlig risiko for oversvømmelse af området, og påvirkningen vil være ubetydelig til mindre.

Indbyrdes forhold mellem miljøpåvirkningerne

Planlægningen vurderes ikke at medføre flere miljøpåvirkninger, der samlet vil have større effekt end de enkelte påvirkninger hver for sig – såkaldte kumulative virkninger.

3.5. OVERVÅGNING

Der er ikke behov for overvågning ud over kommunens myndighedsopgaver.

3.6. BEGRÆNSNINGER I MILJØRAPPORTEN

Miljørapporten er udarbejdet på grundlag af kendte, eksisterende oplysninger. Der er ikke udarbejdet nye undersøgelser af bl.a.:

- trafikberegninger for typisk feriedøgn eller weekenddøgn, da planlægningens trafikbelastning er lille
- beregning af støjpåvirkningen fra vej, da den eksisterende trafik og planlægningens trafikbelastning er lille

