



Syddjurs
KOMMUNE



Kommuneplantillæg

til Syddjurs Kommuneplan 2024

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

**PLAN, UDVIKLING OG
NATUR**

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

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

**Kontaktpersoner i
Syddjurs Kommune:**

Afdelingsleder
Rikke Stæhr Jensen

Planlægger

**Dette kommuneplan-
tillæg kan ses og
hentes på:**

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

**Kommuneplantillæg-
get 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 tillægget 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 tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for Byrådet og kommunens administration.

REDEGØRELSE

Dette kommuneplantillæg er udarbejdet for at udlægge et nyt rammområde, og dermed udtage et område fra et eksisterende rammeområde fra kommuneplanramme nr. 3.1.BE2 Blandet bolig og erhverv ved Drosselvej i Kommuneplan 2024.

Med kommuneplantillægget sker der en ændring i muligheden for at bygge på området.

Kommuneplantillægget skal muliggøre følgende:

- Et maksimalt etageantal på 4.
- En maksimal bebyggelsesprocent på 80%

Planlægningen følger principperne i kommuneplanen for hvad angår vækst og udviklingsretning i og omkring Rønde By. Dog er planlægningen for hvad angår etageantal og bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. For at kunne realisere indholdet i lokalplanen kræver det dermed, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, der har til formål at bringe lokalplanen i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan 2024.

Der udarbejdes et tillæg nr. 3 med et nyt rammeområde, der følger lokalplanens afgrænsning.

BAGGRUND

Denne planlægning udarbejdes på baggrund af en henvendelse fra en privat bygherre, der ønsker at opføre ny bebyggelse i området, og dermed give mulighed for at nedrive eksisterende boligbebyggelse samt beplantning indenfor planområdet.

Det er et formål med planlægningen at der skal sikres mulighed for nye etageejendomme, centralt placeret i Rønde og med let adgang til byens service, offentlige som private, rekreative tilbud i Rønde og med let adgang til lokalområder udenfor bygrænsen via eksisterende vejnet og offentlig transport.

Med afsæt i vedtagelsen af Kommuneplan 2020 og den tilhørende byskitse for Rønde, blev det af Erhvervs- og Planudvalget i maj 2022 vedtaget at igangsætte planlægningen for et mindre område centralt i Rønde.



Byskitse Rønde, der viser udviklingsretninger, grønne rekreative sammenhænge og trafikale korridorer. Planområdet er placeret i fortætningsområdet centralt i Rønde. Vedtaget i sammenhæng med Kommuneplan 2020.

HOVEDSTRUKTUR

Med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 ønsker Byrådet i Syddjurs Kommune at muliggøre byudvikling i direkte tilknytning til Rønde by mod nord. Kommuneplanen indeholder en byskitse af byen Rønde, der angiver vækstområder og -retninger, infrastrukturelle sammenhænge og grønne arealer, og dermed udlægger perspektivarealer i direkte tilknytning til byen. I den nuværende 12-års planperiode fra 2020 til 2032 forventer Byrådet en fortsat befolkningstilvækst, i det at Rønde rummer både erhverv, uddannelse og god infrastruktur der forbinder byen med det den østjyske region og resten af Syddjurs Kommune.

Rønde er en del af Kystbåndet, der udgøres af en række mindre og større byer langs Kalø Bugt-området, de fem byer er - fra øst mod vest Rodskov, Ugelbølle, Rønde, Vrinnars og Knebel. Kalø Bugt-området udgør et særligt østjysk bosætningsområde med sin kombination af en enestående herlighedsværdi og en høj tilgængelighed til arbejdspladserne og kulturoplevelser i Østjylland.

RETNINGSLINJER

Rammeområdet berører følgende relevante retningslinjer fra kommuneplanen:

Detailhandelsstruktur

Hele planområdet er beliggende indenfor et område der er udpeget med detailhandelsstruktur i Kommuneplanen.

Det er hensigten med detailhandelsstrukturen at skabe balance i mulighederne for kommunens byer, og sikrer et sundt og varieret handels- og bymiljø i kommunens større handelsbyer. Rønde har generelt klaret sig godt i sammenligning med øvrige handelsbyer i kommunen og har overvejende formået at fastholde handlen.

Kommuneplantillægget giver mulighed for at etablere detailhandel med et samlet bruttoetageareal på op til 500 m² med udvalgswarebutikker. Den enkelte udvalgswarebutik må have et bruttoetageareal til butiksførmål på højst 250 m².

Overordnet vurderes det dermed at den aktuelle planlægning understøtter det eksisterende by- og handelsmiljø centralt i Rønde, og indordner sig de gældende retningslinjer i Kommuneplanen.

Lavbundsarealer

Et område i den centrale og sydlige del af planområdet er i Kommuneplan 2020 udpeget som lavbundsareal.

I henhold til Kommuneplanens retningslinjer skal lavbundsarealer, der har mulighed for at udvikle sig til områder med værdi for naturen friholdes for nye anlæg og byggeri. Derudover skal nye anlæg og planlægning for nye anlæg ske under hensyntagen til risikoen for forhøjet vandstand.

Med kommuneplantillægget gives der mulighed for ny og tættere byudvikling i området. Området findes ikke egnet til at udvikle sig til natur, da der er tale om huludfyldning i den eksisterende by. En lokalplan vil skulle sikre fremtidig håndtering af vand.

Projektet vurderes dermed ikke at påvirke udpegningen.

Landskabskarakter

Planområdet placerer sig centralt i Rønde, og de landskabelige værdier i og omkring planområdet er de overordnede landskabstræk, der også karakteriserer Rønde som helhed.

I Syddjurs Kommunes landskabskarakter er byområdet omkring Rønde vurderet

som karakteristisk, da Rønde by i særlig grad er præget af de syd og sydvest vendte skråninger, med et langt kig mod Kalø Vig, kysten ved Følle Strand og Aarhus Bugten. Byudviklingen af Rønde siden midten af 1900-tallet har med tiden sløret den landsbystruktur byen er udsprunget af og landskaberne omkring byen er i høj grad præget af infrastruktur og byområder.

Rønde er placeret højt i landskabet og er synligt fra lang afstand og er dermed visuelt dominerende i landskabet. Landskaberne i og omkring Rønde er derfor vurderet at have en middel tilstand. Urbaniseringen omkring Rønde har derfor medført at landskabet i og omkring Rønde, i landskabskarakteranalysen, vurderes at være af middel tilstand, og at den vedligeholdsmæssige tilstand af de bærende elementer og strukturer i landskabet er svækket.

Der er dog en stor oplevelsesværdi i at færdes i Rønde, særligt i den sydlige del af byen og på højdedrag i byen, da der opstår varierede kig mod syd og kystlandskabet omkring Følle strand, Kalø vig og Aarhus Bugten.

KOMMUNEPLANENS RÆKKEFØLGEBESTEMMELSER

Ifølge planlovens § 11e, stk. 1 nr. 1, skal der redegøres for den forudsatte rækkefølge for planens gennemførelse.

Syddjurs kommune arbejder ikke med rækkefølgeplanlægning, men har klart prioriterede udviklingsområder. Udviklingsområderne er beliggende i Letbanebåndet, Kystbåndet og Ebeltoft.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

[Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 926 af 27/06/2016](#)

Natura 2000-områder

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatdirektiv, 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.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Særligt beskyttede arter

På habitatdirektivet er opført en række dyre- og plantearter, der er strengt beskyttede – de såkaldte bilag IV arter. Der kan ikke vedtages planer, der efter en konkret vurdering vurderes at ville medføre skade på bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV arter inden for planområdet og vurderer, at området, der ligger midt i Rønde by, generelt er uegnet som levested for de bilag IV-arter, der lever i kommunen.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

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

§15, §16, §17, §18 og §19.

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

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.

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen ca. 2 km fra kysten. Mellem lokalplanområdet og kysten er der eksisterende bebyggelse og skovarealer. Området kan dermed ikke ses fra kysten. Det vurderes derfor, at bebyggelsen ikke får en nævneværdig visuel indvirkning på oplevelsen af kystlandskabet.

Nyt byggeri i planområdet opføres med en maksimal højde på 13 meter, og er dermed omtrent samme højde som dele af den omkringliggende bebyggelse uden for planområdet. Ny bebyggelse placeres i nærhed til den øvrige by, derfor vurderes det at kystlandskabet fortsat kan aflæses og at der samtidig skabes mulighed for udvikling af området. Der vil endvidere skabes ny adgang til de rekreative arealer i lokalplanområdet og nye forbindelser fra planområdet skabes til de omkringliggende bymæssige aktiviteter for offentligheden.

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

STØJ

Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet en støjrapport. Rapporten omhandler vejstøj fra Hovedgaden og Solsortevej, der afgrænser planområdet mod henholdsvis syd og nord. 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.

Lempede støjgrænser

Miljøstyrelsens vejledning fra 2007 om vejtrafikstøj tillader, at der i særlige tilfælde kan etableres bebyggelse til støjfølsom anvendelse i eksisterende støjbelastede byområder, hvis der tages særlige forholdsregler.

Vejledningens muligheder for brug af de lempede støjbestemmelser forventes at skulle benyttes ved udarbejdelse af en lokalplan for dette område. Det sker på baggrund af en vurdering af, at der er tale om et eksisterende boligområde, som er placeret i et eksisterende byområde med tilhørende byfunktioner. Vurderingen bygger på følgende:

- Planlægningen vedrører et område centralt i Rønne. Syddjurs Kommune har

i den gældende kommuneplan, et ønske om at forny og fortætte bymidten, og gennem byudvikling sikre et fortsat attraktivt bymiljø.

- Der har siden 1960'erne været bebyggelse i planområdet og siden 1970'erne har området omkring været relativt tæt by, bestående af havehusbebyggelse med nærliggende bymiljø og -funktioner.
- Området er i dag omgivet af boliger, offentlig service, bymæssige funktioner såsom handel og erhverv på begge sider af Hovedgaden, der grænser op til planområdet.

Planlægning for boliger og erhverv

Der er i planlægningen arbejdet for at sikre følgende:

- At støjniveauet på udendørs opholdsarealer ikke overstiger Lden 58 dB.
- Udformningen af boligernes facader skal ske, så der er et støjniveau på højst Lden 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er sove- og opholdsrum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

JORDFORURENING

Det udlagte areal støder op til forureningskortlagte arealer (herunder benzinstation og værksted) hvor der kan være risiko for at forureningen kan have spredt sig til det udlagte område.

Der er forureningskortlagte arealer der støder op til arealerne. Og der skal gøres opmærksom på, at hele området omkring Rønde – Følle har en naturligt forhøjet forekomst af nikkel i jorden pga. jordbundsforholdene. Det er Administrationens erfaring fra jordanalyser foretaget i forbindelse med andre projekter i Rønde – Følle området, at jordkvalitetskriteriets grænseværdi for nikkel i mange tilfælde er overskredet. Dog er der ikke, forud for planlægningen, fundet forurennet jord indenfor planområdet.

Områdeklassificering

Planområdet er beliggende indenfor områdeklassificering (bykerne før 1940). Der kan derfor være en risiko for, at der kan være jordforurening på ejendommen.

Overskudsjord

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

Hvis overskudsjorden skal anvendes i projektet, skal det forinden afklares om det kan anvendes efter Restproduktbekendtgørelsens retningslinjer eller om der skal søges en miljøgodkendelse efter § 33 i Miljøbeskyttelsesloven. Der kan tages kontakt til Syddjurs Kommunes afdeling for Miljø og Klima ved spørgsmål.

VANDMILJØ

Regnvandet ledes via et forsinkelses-bassin til offentlig regnvandskloak, hvor det renses og forsinkes i et kommende regnvandsbassin syd for Århusvej inden udledning til Knubbro Bæk.

- Regnvand fra tage og befæstede arealer må afledes til regnvandsbassinet, hvis det kan ske uden risiko for grundvandet.
- Ved forsinkelse af regnvand indenfor indvindingsoplande, skal bassinerne ud-

føres med tæt membran, så der ikke kan sive uhensigtsmæssige stoffer ned til grundvandet.

- Det skal sikres at parkeringspladser på terræn og i konstruktion har afvanding til kloak, således der ikke sker nedsivning af miljøfremmede stoffer og kemikalier indenfor lokalplanområdet.

I forbindelse med en lokalplan skal der udarbejdes en vandhåndteringsplan

GRUNDVAND

Planområdet ligger indenfor indvindingsopland til det almene vandværk, Røn-de Vandværk. Indvindingsoplande til almene vandværker sidestilles med OSD (områder med særlige drikkevandsinteresser) og derfor betragtes arealet også som OSD. For at beskytte grundvandet mod forurening, skal regnvandsbassiner etableres med tæt fast bund.

Området er fælleskloakeret og planlægges til separatkloakering. Da al vandet håndteres i kloak, vurderer myndigheden, at der er lille risiko for nedsivning af problematiske stoffer til grundvandet og der stilles ikke krav til materialevalg i byggeriet. Derudover skal det sikres at overfladevand afledes til vandløb og ikke nedsives i lokalområdet.

Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO)

Planområdet er ikke placeret indenfor udpegninger af BNBO.

FORUDGÅENDE OFFENTLIG HØRING

Der er i forbindelse med planlægningen indkaldt idéer og forslag vedr. kommuneplanændringen, jf. planlovens §23 c. Der indkom i den sammenhæng 21 indsigelser, der primært omhandlede følgende: Det politiske mandat, ændring af kommuneplanrammen, bygningshøjder, trafikafvikling

På baggrund af høringen er bebyggelsesplanen justeret, og der er foretaget justeringer i etageantallet og dermed højden på dele af byggeriet, der er reduceret fra 3 etager til 2 etager. Denne justering er sikret i lokalplan 444, der følger planområdets afgrænsning.

OFFENTLIG DEBAT

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den 7. maj 2025 i Adresseavisen Syddjurs og Ebeltoft Folketidende, der omdeles hver onsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

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

Forslag til lokalplan 444 og kommuneplantillæg 3 har været i offentlig høring i perioden fra den 7. maj til den 2. juli. I høringsperioden er der indkommet 9 hørings svar, og der blev afholdt et offentligt borgermøde i Rønde Idrætscenter den 16. juni 2025.

Høringssvarene modtaget i høringsperioden omhandler primært: bebyggelsens omfang, trafikforhold og arealanvendelse.

Høringssvarene gav ikke anledning til ændringer i planforslagernes indhold.

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.

KOMMUNEPLAN 2020-2032

Fremtidige rammebestemmelser for rammeområde 3.1.BE8

Plannavn:	
Plannummer:	
Plandistrikt:	
Generel anvendelse:	
Specifik anvendelse 1:	
Specifik anvendelse 2:	
Specifik anvendelse 3:	
Specifik anvendelse 4:	
Zonestatus:	
Max. bebyggelsesprocent:	
Max. antal etager:	
Max bygningshøjde:	
Udstykning:	
Områdets anvendelse:	
Udendørs fælles opholds-arealer:	
Trafik:	
Bemærkning til zonestatus:	
Særlige bestemmelser:	Rammen giver mulighed for at etablere detailhandel med et samlet bruttoetageareal på op til 500 m ² for udvalgswarebutikker. Den enkelte dagligvare- eller udvalgswarebutik må have et bruttoetageareal til butiksformål på højst 250 m ² .

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som kommuneplantillæg af Byrådet i Syddjurs Kommune den 29. oktober 2025

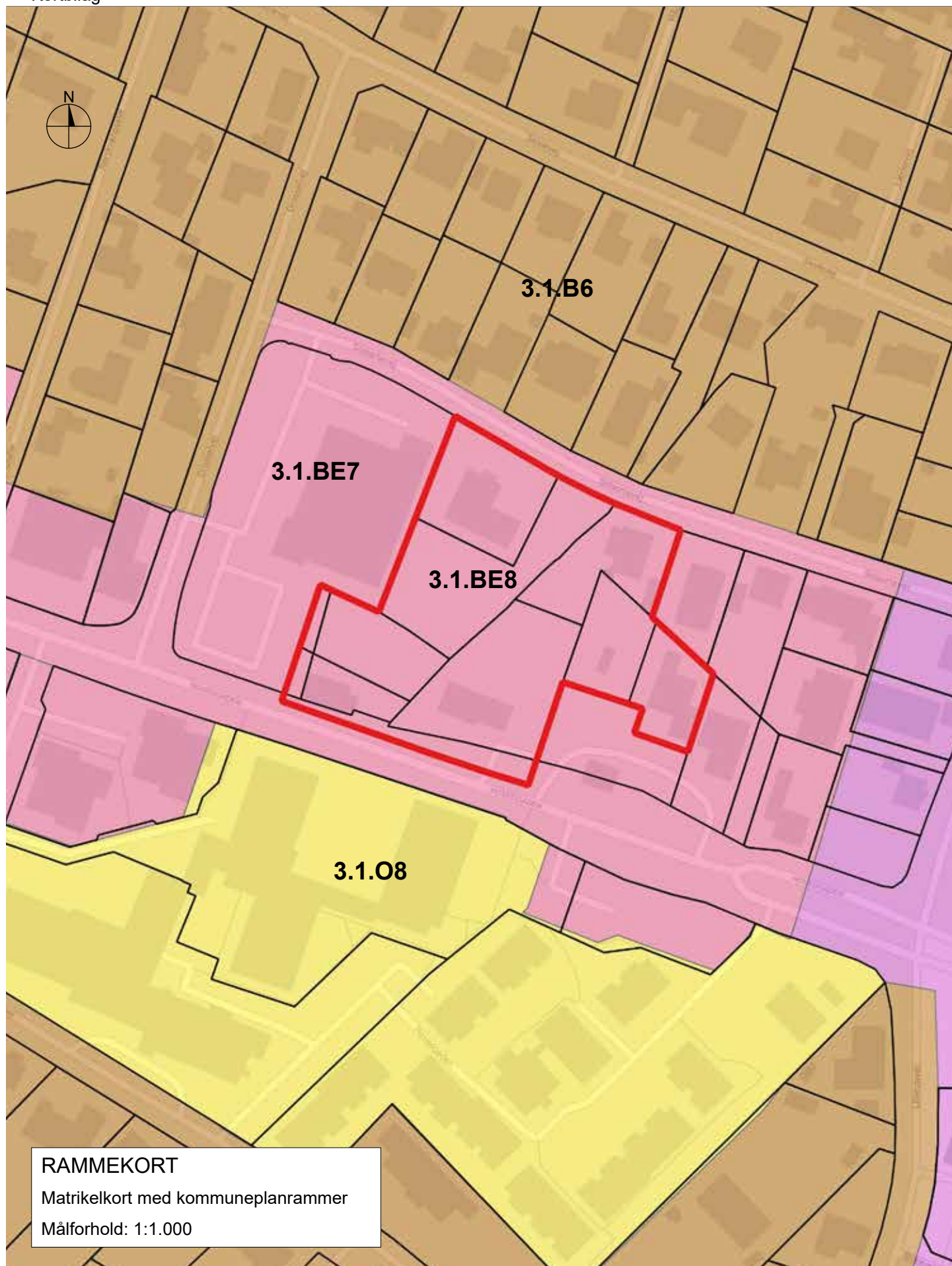
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 29.10 2025.



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør



RAMMEKORT

Matrikelkort med kommuneplanrammer

Målforhold: 1:1.000