

Offentlig bekendtgørelse den 2. april 2025 af

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 451 Område til sommerhusformål ved Begtrupvig Strandvej, Mols.

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 26. marts 2025 at vedtage ovennævnte plan endeligt.

Forslag til lokalplan nr. 451

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 5 ha beliggende ved Begtrup Vig. Området udlægges til sommerhusområde med mulighed for at etablere 30 sommerhuse.

Lokalplanen er udarbejdet af Plan og Udvikling, Syddjurs Kommune.

Offentlig høring og møde

I april 2021 påbegyndte afdelingen for Plan, Udvikling og Natur planlægningen af det fremtidige sommerhusområde og igangsatte en lokalplan i september 2022 med henblik på en realisering af lokalplanområdet til fremtidig sommerhusområde.

Borgermøde

Der har været afholdt borgermøde den 9. januar 2024 på Molsskolen.

Offentlig høring af lokalplanforslag

I lokalplanforslagets høringsfase fra den 06. december 2024 til den 14. januar 2025 indkom der 21 indsigelser til planen, som omhandlede:

- Projekt navn
- Trafik
- Vand
- Kloakering
- Natur
- Bebyggelsesprocent og størrelse på sommerhuse
- Taghældning
- Bemærkning til høringsperiode

Endelige retsvirkninger

Efter planlovens § 18 må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Klagevejledning

Den endelige vedtagelse af ovennævnte plan kan påklages til Planklagenævnet.

Efter planlovens § 58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål om tilblivelsen af en plan påklages. Dette betyder, at du fx kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

En evt. klage skal være skriftlig, og skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk. Når du klager skal du betale et gebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

En evt. klage skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag, dvs. senest den 30. april 2025.

Hvis du vil indbringe spørgsmålet om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse, dvs. senest d. 2. oktober 2025.

Du kan finde klagevejledningen på Planklagenævnets hjemmeside, på www.naevneneshus.dk

Her kan du se planforslaget

Planforslaget kan ses på følgende hjemmesider:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk





Syddjurs
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 451

Sommerhusområde ved Himmervej, Begtrup Vig

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN, UDVIKLING OG MOBILITET

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
MAHJE

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

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 fastlægges byrådet bl.a. bestemmelser for,

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

Lokalplanen består af:

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

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

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

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

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

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

Den endelige lokalplan

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

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

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Lokalplanens beliggenhed.....	4
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens Formål	5
Lokalplanens område	5
Lokalplanens indhold.....	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	19
Tilladelser efter anden lovgivning	25
Lokalplanforslagets proces.....	27
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	30
§ 1 Formål	30
§ 2 Område og zonestatus	30
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	31
§ 7 Bebyggelsens UDFORMNING OG fremtræden.....	32
§ 8 Bevaring	34
§10 Terræn	36
§ 11 Bonusvirkning	36
§ 12 Tekniske anlæg	36
§ 17 Servitutter	37
§ 18 Lokalplanens retsvirkninger.....	38
KORTBILAG 1	39
MATRIKELKORT M. LOKALPLANAFGRÆNSNING	39
KORTBILAG 2	40
MATRIKELKORT M. DELOMRÅDER.....	40

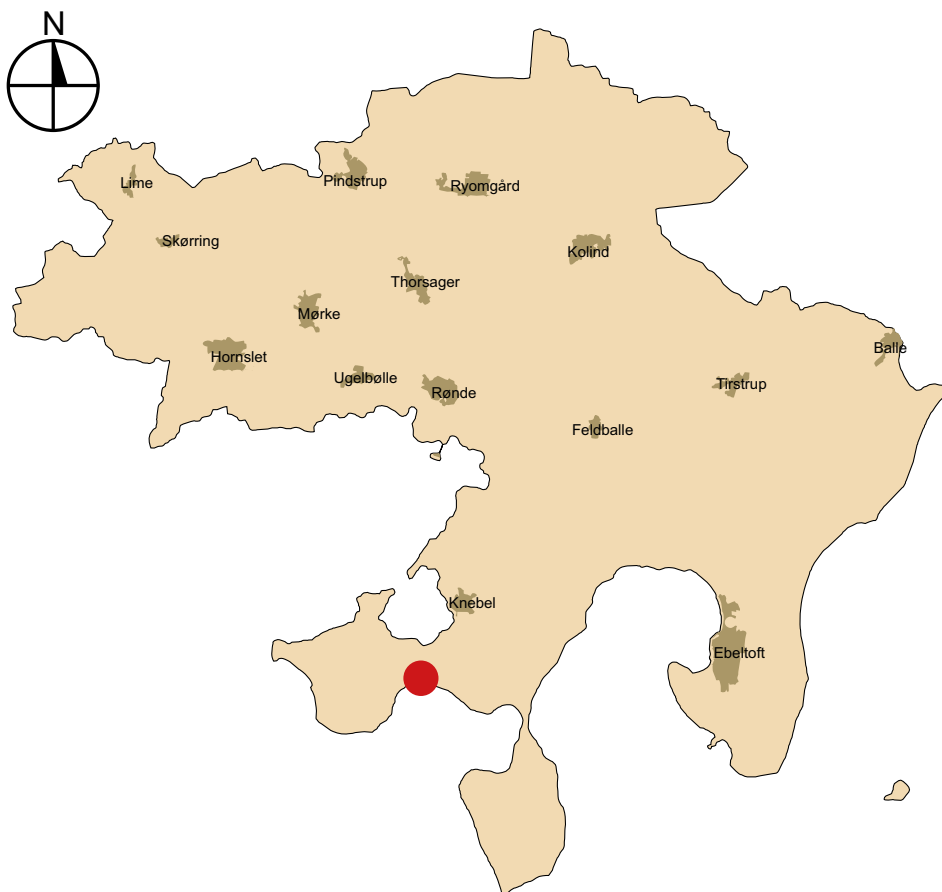
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Begtrup Vig på Mols i Syddjurs Kommune og udgør et samlet areal på ca. 5 hektar og er del af matrikel nr. 5bh, Tillerup By, Tved.

Begtrup Vig afgrænses mod øst og syd af Dragsmur og Helgenæs, hvor vigen grænser op til Nationalpark Mols Bjerge. Mod vest fortsætter vigen mod landsbyen Eg, hvor landskabet danner halvøen Skødshoved.

Sommerhusområdet ligger placeret mellem landsbyerne Eg og Strands. Fra den sydvestvendte kyst, og de bagvedliggende sommerhusområder, er der udsigt mod halvøen Helgenæs.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i Syddjurs Kommune



Figur 2. Oversigtskort over området i målforhold 1:7500

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i kommunens ønske om at udbygge det eksisterende sommerhusområde ved Begtrup Vig. Dette ønske blev muliggjort i forbindelse med et landsplandirektiv fra 2019, der udlagde området til fremtidig sommerhusområde indenfor kystnærhedszonen.

I kommuneplan 2020 ligger området i plandistriktet 04-Mols-Helgenæs og er udlagt til fremtidig sommerhusområde. Ønsket om at udvikle området til kommende sommerhusområde er dermed i overensstemmelse med planrammen i kommuneplan 2020.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen muliggør etablering af 30 sommerhuse ved Begtrup Vig, og sikrer at trafikken til og fra området kan afvikles sikkert og funktionelt. Dertil sikrer lokalplanen, at bebyggelsen indpasses og tilpasses hensigtsmæssigt i det eksisterende kystnære landskab.

Lokalplanen sikrer desuden, at der i forbindelse med byggemodning af området, bliver etableret grønne fælles fri- og opholdsarealer, der kan tilbyde rekreative værdier til området. Landskabsstrukturen skal tilpasses, så overfladevand kan håndteres i overensstemmelse med vandforvaltningsstrategien.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet er ved udarbejdelsen af lokalplanen beliggende i landzone. Ved en endelig vedtagelse af lokalplanen overgår området til sommerhusområde.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse som landbrugsjord.

Drænrøret er forbundet med en sø, der er placeret vest for lokalplanområdet. Drænsystemet er nedgravet og bliver ledt i gennem det eksisterende sommerhusområde og ud i havet.



Lokalplanens område med angivelse af fotostandpunkter - se fotos nedenfor.



Foto 1 - Området set fra Himmervej mod nord



Foto 2 - Området set fra nord i sydlig retning med udsigt til Begtrup Vig



Foto 3 - §3-området set fra den østlige del af området



Foto 4 - Lokalplanområdet til højre og eksisterende sommerhusområde til venstre set fra Himmervej



Foto 5 - Lokalplanområdet set fra Begtrupvig Strandvej

TRAFIKALE FORHOLD

Begtrupvig Strandvej løber i øst-vestgående retning langs kysten. Fra Begtrupvig Strandvej er der vejadgang til Himmervej, som ligger i lokalplanområdets syd-østlige del. Himmervej vejbetjener ved lokalplanens udarbejdelse 6 sommerhuse i det eksisterende sommerhusområde.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ingen stier eller parkeringsmuligheder i lokalplanområdet.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Inden for lokalplanområdet er der ingen bebyggelse eller anlæg.

LANDSKAB

Terræn

Lokalplanområdets bakketerræn er formet under den sidste istid, hvor isen bandede sig vej til havet. Fra Gammel Skovvej mod nord til Himmervej i syd falder terrænet fra kote 14 til kote 5 over cirka 130 meter. Se terrænkort på side 9.

Udsigter

Fra områdets toppunkt er der uhindret udsyn ned over Begtrupvig Strandvej, og ud mod Begtrup Vig. Dette betyder også, at det fremtidige sommerhusområde vil kunne ses fra vejen og vigen. Det er derfor vigtigt, at ny bebyggelse indpasses bedst muligt i landskabet. Se foto 2 på side 6, hvor vigen kan ses fra den nordlige del af lokalplanområdet.

Beplantning

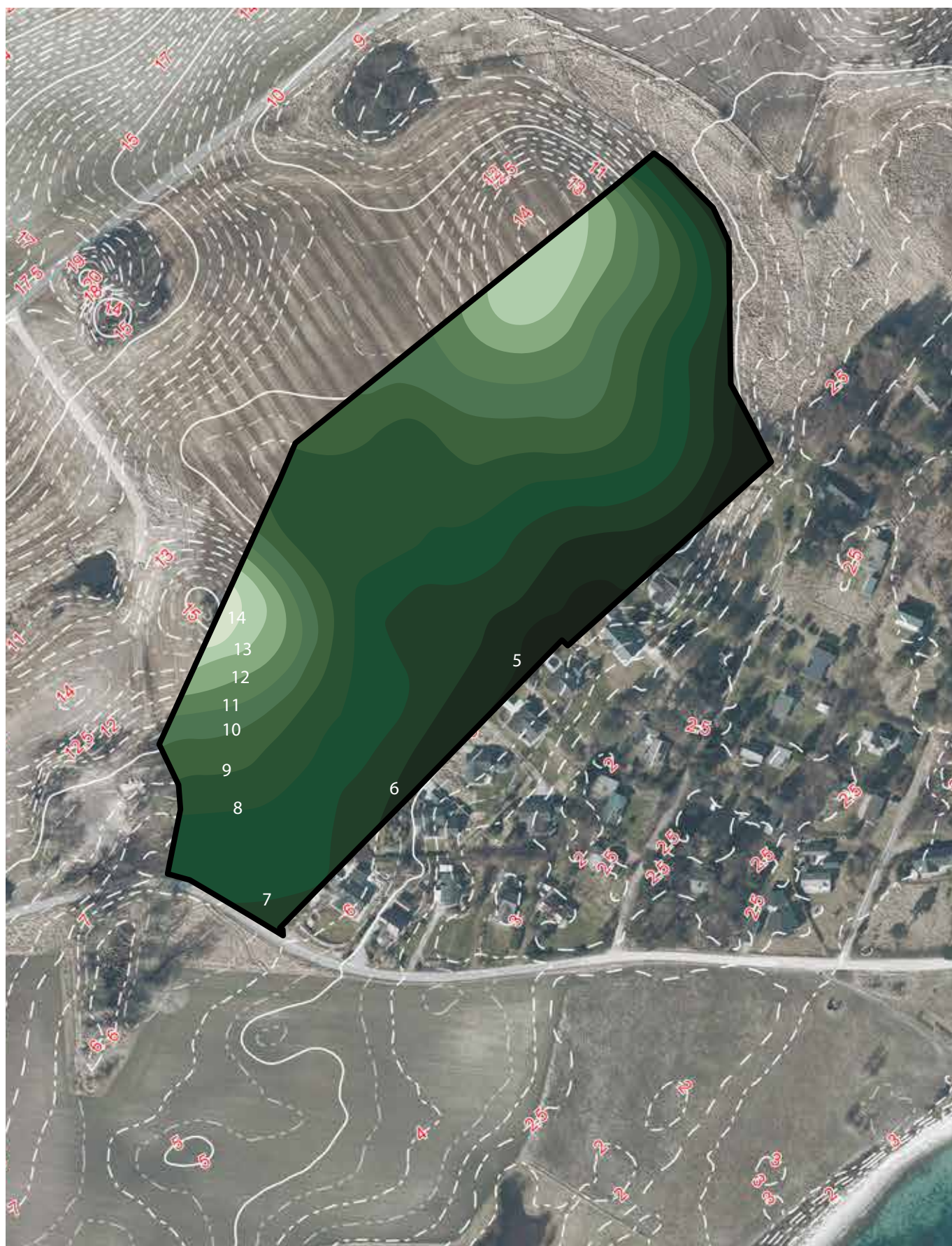
Beplantningen i det eksisterende sommerhusområde langs vigen er karakteriseret af den kystnære beliggenhed med lave buske og træer samt høje enkeltstående træer, - skovfyr, birk og østrisk fyr. Østrisk fyr er en ikke hjemmehørende art, men er karakteristisk for området. Det samme gælder for hybenrosen, som vokser både i sommerhusområderne og på stranden. Anden karakteristisk beplantning er hunderose, hyld, skovæble/vildæble, birk, eg og almindelig røn.

Områdets landskabelige særpræg er dels de høje træer i det åbne landskab, som falder mod kysten, og dels den naturlige beplantning, som er en blanding af forskellige hjemmehørende robuste arter.

Mange af sommerhusgrundene i nærområdet fremstår som naturgrunde med klippede stier i det høje græs.

NATUR

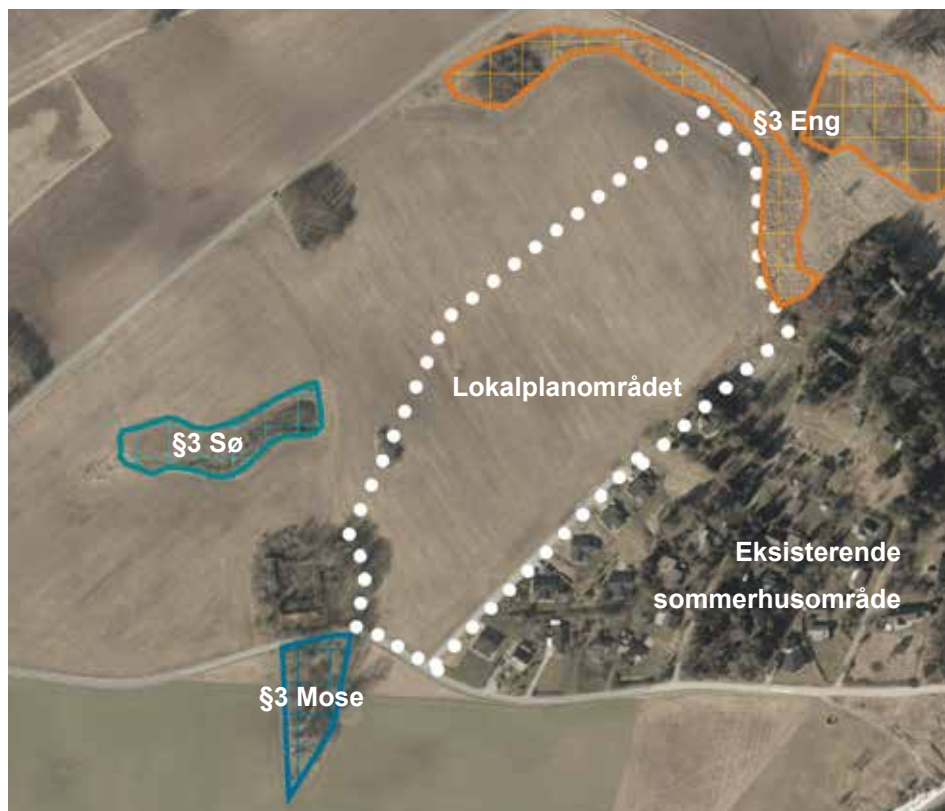
Lokalplanområdet er i dag benyttet som landbrugsjord, hvorfor naturværdier inden for området er begrænset.



Figur 3. Terrænkort i målforhold 1:2500

SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Lokalplanområdet grænser mod øst op til en §3-beskyttet eng. Ydermere er der en §3-beskyttet sø samt mose i kort afstand til området. Se Figur 4. herunder:



Figur 4. Oversigtskort over nærliggende §3-område i målforhold 1:5000

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Der findes på nuværende tidspunkt, og i den forventelige fremtid, ingen bus-stoppesteder i nærheden af området. Derfor forventes det, at besøgende primært vil ankomme i private biler eller på cykel.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Med lokalplanområdets nærhed og beliggenhed til det eksisterende sommerhusområde er tanken, at det fremtidige sommerhusområde så vidt muligt ikke skal skille sig ud, men blive en del af det omkringliggende.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen blevet arbejdet med at få de nye sommerhuse og veje i området indpasset således, at de understøtter de markante landskabelige træk. Lokalplanens overordnede mål er derfor at sikre, at man efter etableringen af området stadig kan aflæse landskabet.

Lokalplanområdet opdeles i midten af et areal udlagt til en grøn kile, som skal give plads til friholdelse af det gennemgående hoveddræn og bevarelse af

skybrudslavninger for lokalplanområdet. Samtidig vil den grønne kile sikre, at beboere og offentlige har adgang til de to udsigtpunkter, som er fritlagt for bebyggelse, i den nordlige del af planen.

Lokalplanens afgrænsning fremgår af kortbilag 1, mens den overordnede disponering af arealet fremgår af kortbilag 2.

ANVENDELSE

Delområde 1 og 2 - Sommerhuse

Lokalplanen muliggør inden for delområde 1 og 2, at der udlægges areal til 30 sommerhuse. Delområderne skal udlægges som det fremgår af kortbilag 2.

Delområde 3 - Fællesfriarealer og vejudlæg

Inden for lokalplanens delområde 3 kan der udlægges fælles friareal samt vejudlæg. Delområdet skal udlægges som det fremgår af kortbilag 2.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der udlægges med bebyggelsesplanen areal til et sommerhusområde med areal udlagt til i alt 30 sommerhusgrunde.

Udstykninger

De enkelte sommerhusgrunde udstykkes med en størrelse på min. 1200 m². Dette areal er et krav fra Syddjurs Kommuneplan 2020, og har til hensigt at sommerhusområdet udlægges med luftighed og landskabelig karakter.

Udstykningen skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.

Omfang

Omfanget af den enkelte bebyggelse er begrænset til 180 m² for den primære bebyggelse. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 15 ved grunde på 1200 m², hvilket er den maksimale bebyggelsesprocent udlagt i Kommuneplanrammen. Denne begrænsning vurderes at give mulighed for at opføre et fuldt moderne og funktionelt sommerhus.

Primær bebyggelse dækker over alle kvadratmeter, som anvendes til beboelse. Dette gælder også udestuer og fritliggende annekser.

Byggefelter

Inden for matriklerne er der udlagt en byggefelter. De udlagte byggefelter skal være med til at sikre udsigter, landskab, og at der sikres en variation i placeringen af bebyggelse ud mod fællesfriarealer samt vejudlæg. Se kortbilag 2, hvor byggefelterne er markeret inden for hver enkelt matrikel.

Terræn

For i så høj grad som muligt at bevare karakteren af det oprindelige landskab gives der kun begrænset mulighed for at terrænregulere, og lokalplanen indeholder bestemmelse om, at al bebyggelse i videst mulige omfang skal tilpasses terrænet.

Terrænregulering skal ske med skråningsanlæg, som i så høj grad som muligt følger det eksisterende landskab.

Inden for delområde 1 kan der terrænreguleres + 0,5m / - 1m fra det naturlige terræn, mens der i delområde 2 kan terrænreguleres +/- 0,5 m.

Udendørs opholdsarealer må ikke opføres mere end 0,3 m over det naturlige terræn for at sikre området mod stenpedestaler, sandpuder og svævende dæk, som gør det vanskeligt at aflæse landskabet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som regulerer bebyggelsens fysiske fremtræden, og er dermed med til at sikre, at den i så høj grad som muligt fremstår som et naturligt element i landskabet. Endvidere ønskes det at sikre, at bebyggelsen indgår som en forlængelse af de eksisterende sommerhuse, som ligger i konteksten som vist på side 15, og at sikre, at området får karakter af sommerhusområde og ikke villakvarter.

Materialer og farvepalette

Til facader, tage og vinduer vægter lokalplanen at bruge naturlige materialer som træ, sten og metal, hvis nuancer og teksturer fremstår levende og over tiden vil patinere og lade bebyggelsen falde yderligere ind i landskabet.

Byggematerialer og farvepalette holdes i mørke toner i jordfarveskalaen inkl. sort (se bilag 4), der falder naturligt ind og forbinder bebyggelsen til landskabet. De mørke farver sikrer ligeledes, at bebyggelsen ikke vil lyse unaturligt op i landskabet, og samtidig er farveskalaen bred nok til at give mulighed for en divers bebyggelse, hvor det enkelte hus kan have sin egen karakter, som det også er tilfældet i de omkringliggende områder.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg skal afskærmes eller integreres i bebyggelsen. Intentionen med dette krav er at opnå et område med så få forstyrrelser som muligt.

Klimaanlæg og lignende skal afskærmes således, at de ikke er synlige fra offentligt tilgængelige områder.

Solceller skal være integrerede i og farveafstemt med taget, da det vurderes at give det mest helstøbte udtryk, og at der nu er tilstrækkeligt med denne type af solceller på markedet til at give det nødvendige udvalg, og til at løsningen er økonomisk rentabel.

Det vurderes, at behovet for parabolantennener er svundet ind med internettets udbredelse, og det er derfor rimeligt ikke at give mulighed for at opstille disse, medmindre der indhentes særlig tilladelse fra Byrådet. En sådan tilladelse gives som en dispensation fra lokalplanen.

Der gives ikke mulighed for at opstille mikrovindmøller, da disse vurderes at forstyrre landskabet uhensigtsmæssigt.

VEJE, STIER OG PARKERING

Vej

Begtrupvig Strandvej løber i øst-vestgående retning langs kysten. Fra Begtrupvig Strandvej er der vejadgang til Himmervej, som ligger i lokalplanområdets syd-østlige del. Himmervej vejbetjener ved lokalplanens udarbejdelse seks sommerhuse i det eksisterende sommerhusområde.



Foto 6 - Reference - Friis og Moltke sommerhus i naturmaterialer og med grønt tag på naturgrund med klippet have omkring huset.



Foto 7 - Reference - sommerhus i naturmaterialer ved Begtrup Vig på naturgrund.



Foto 8 - Sommerhus ved Isgaard på naturgrund

For at etablere en afstand til de eksisterende sommerhusgrunde ved Himmervej, flyttes Himmervej mod vest i forhold til i dag. Ved at knække indkørslen til Himmervej vil vejadgangen til de eksisterende seks sommerhusgrunde og de syv-otte nye grund opfattes som sekundær vej, som primært vil benyttes af matriklerne som ligger her. Se kort herunder.

Vejudlæggene inden for lokalplanområdet udformes således, at disse understøtter de landskabelige træk og følger højderyggen på terrænet, og sikrer at man



Illustrationsplan for det nye sommerhusområde.

efter etablering af området stadig kan aflæse landskabet. Langs vejene skal der etableres grøfter, som skal sikre at overfladevand samles og løber inden for lokalplanområdet - jævnfør snittegning på næste side.

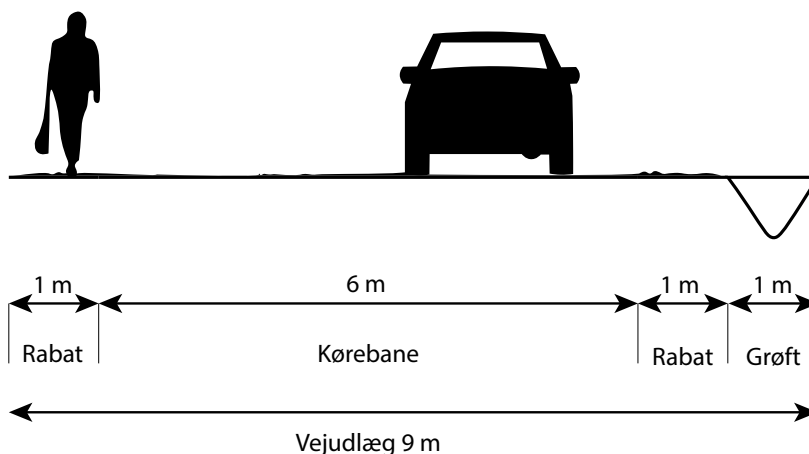
Indkørsler til de enkelte sommerhuse må maksimalt have en bredde på 4 meter, og skal placeres på den side af Himmervej som vist på kortbilag 2.

Himmervej er i dag beliggende inden for lokalplanafgrænsningen, og der skal derfor ikke indhentes vejret. Der skal dog sikres ved etablering af det nye sommerhusområde, at de eksisterende syv sommerhuse på Himmervej fortsat har adgang via Himmervej.

Parkering

For at sikre områdets veje mod uhensigtsmæssigt parkerede biler, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Inden for den enkelte matrikel skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser.

Parkeringspladser inden for matriklen må ikke etableres tættere på matrikelafgrænsningen end 5 meter.



Principsnit for vejudlæg for Himmervej

Stier

Tilgængelighed for områdets beboere og besøgende skal sikres ved, at der inden for lokalplanområdet udlægges arealer til stier, som skal være med til at sikre gode interne forbindelser. For at undgå unødigt lysforurening og sikre kig til nattehimmels stjernevrimmel gives der ikke mulighed for belysning langs med stierne eller inden for de fælles friarealer.

Der gives mulighed for at opstille et mindre skilt, som gør opmærksom på den offentlige sti igennem området.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Beplantning

Beplantning som anvendes til afgrænsning af de enkelte områder inden for lokalplanområdet skal fremstå som en naturlig del af landskabet. Der fastlægges derfor bestemmelse om, at beplantning skal bestå af en variation af hjemmehørende arter. Samtidig forbydes planter, der er på Miljøministeriets liste over invasive arter.

Fælles friarealer

Inden for lokalplanområdet anlægges et fælles friareal. Fællesarealet er placeret midt i lokalplanområdet og vil dermed sikre tilgængelighed igennem området, og at det gennemgående hoveddræn friholdes og de eksisterende lavninger bevares.

Inden for fælles friarealet må der kun beplantes med hjemmehørende arter, og der forbydes planter, som fremgår af Miljøministeriets liste over invasive arter.

For at sikre at området forsat har en grøn og landskabelig karakter, begrænses omfanget af areal med fast belægning, og det fastlægges, at den øvrige del af arealet skal fremstå tilplantet.

Karakteren af den enkelte grund

Den enkelte grund kan afgrænses af fritvoksende hække i en variation af hjemmehørende arter. Hensigten hermed er, at området skal fremstå som en så naturlig del af landskabet som muligt, og det vurderes, at skarpt aftegnede/klippede hække vil ødelægge fornemmelsen af viltet landskab og sommerhusbebyggelse.

Inden for den enkelte matrikel indføres der begrænsning af det befæstede areal. Begrænsningen er udelukkende gældende for arealer udlagt til ophold, og der er således mulighed for at etablere en smal befæstet kant, der omkranser det enkelte bygningsvolumen.

Der stilles for den enkelte sommerhusgrund krav til begrænsning af udendørs belysning. Denne skal være nedadrettet, dæmpet til en minimal styrke og samtidig er mængden og højden af armaturer ved indkørsler begrænset.

Udover at sikre en samhørighed med landskabet er det en yderligere forhåbning med disse bestemmelser, at de vil styrke områdets karakter og fornemmelsen af sommerhusområde.

BEVARING

Med lokalplanen skal det sikres, at de to høje og den eksisterende beplantning i den nordlige del af området, skal bevares som udsigtspunkter.

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og overføres til sommerhusområde ved vedtagelse af nærværende lokalplan.

MILJØ

Lokalplanen har ingen miljømæssige konsekvenser, og området er ikke belastet af omkringliggende miljømæssige faktorer.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Håndtering af tag- og overfladevand

Inden for lokalplanområdet udlægges anlæg til håndtering af regnvand. Gældende Spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune foreskriver, at der udarbejdes en vandhåndteringsplan for tag- og overfladevand ifm. udarbejdelsen af lokalplanen. Inden for lokalplanområdet udlægges anlæg til håndtering af regnvand, og vandhåndteringsplanen beskriver håndtering af både hverdagsregn og ekstremregn (skybrud).

Vandhåndteringsplanen kan rekvireres ved henvendelse til Syddjurs Kommune.

Størstedelen af lokalplanområdets jordbund består af smeltevandssand og -ler, mens en mindre del mod nord består af moræneler. Disse jordbunde vurderes at have en rimelig nedsivningsevne, dog kan den hydrauliske ledningsevne i moræneler variere i størrelsesordener.

Tag- og overfladevand på egen grund

Regn, som falder på sommerhusgrundenes befæstede arealer, håndteres lokalt på matriklerne ved LAR-løsninger. LAR er en forkortelse for Lokal Afledning af Regnvand eller Lokal Anvendelse af Regnvand. For at undgå unødvendigt forurenende stoffer i tagvandet, så indeholder lokalplanen bestemmelser, der stiller krav til tagmaterialer.

Vejvand fra adgangsvejen

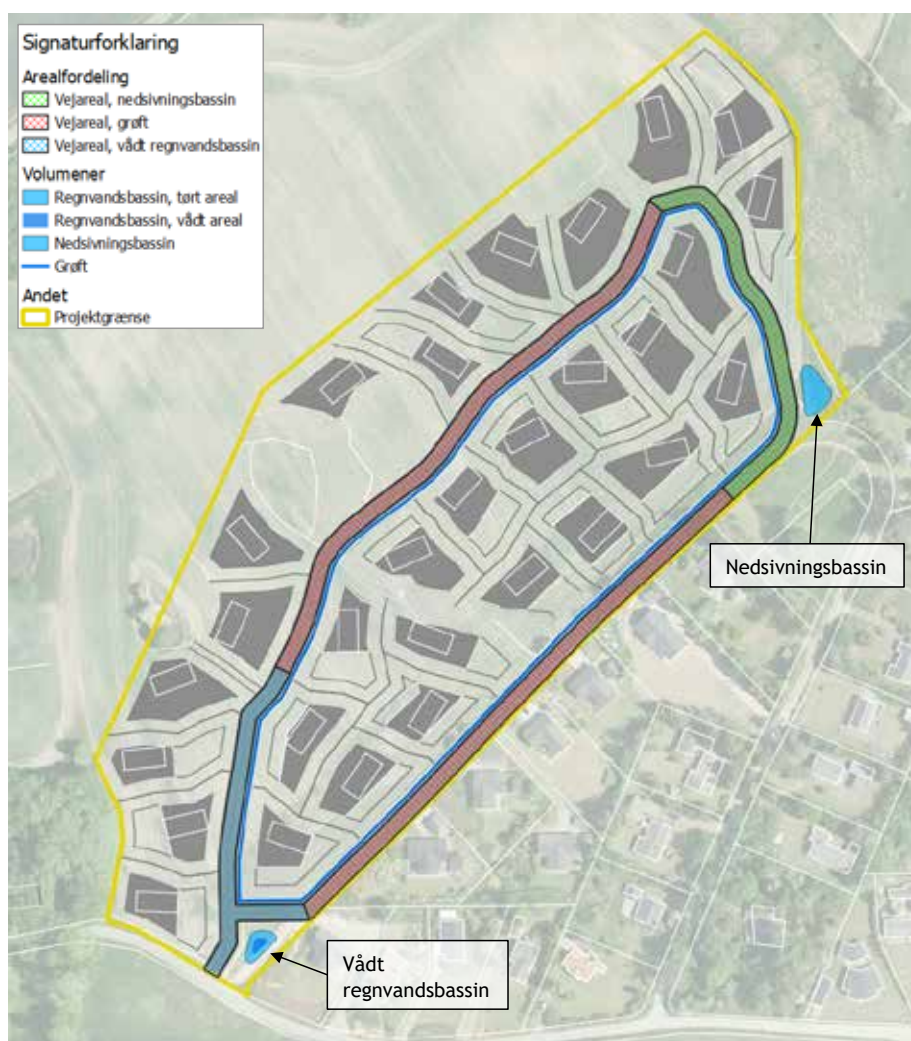
Vejvandet fra adgangsvejen tilbageholdes og nedsives i grøfterne langs vejen, nedsives i nedsivningsbassinet i det østlige hjørne samt forsinkes og renses i det våde regnvandsbassin mod syd.

Langs adgangsvejen etableres ensidede grøfter, som sektioneres via tværgående skotter, som styrker tilbageholdelsen af vand og dermed nedsivningen. Grøfterne anlægges med filterjord til at rense vejvandet og dimensioneres efter en 5 års regnhændelse med en klimafaktor på 1,25.

Vejvand ved regnhændelser større end grøfternes kapacitet ledes delvist videre til nedsivningsbassinet og regnvandsbassinet. Nedsivningsbassinet etableres som et stort regnvandsbed med filterjord i bunden, og regnvandsbassinet etableres med et vådvolumen og forsinkelsesvolumen. Regnvandsløsningerne kræver tilladelse ved afdeling for Miljø og Klima, Syddjurs Kommune.

Drænsystemet

Hoveddrænet friholdes for bebyggelse. Stikdræn er tilkoblet på hoveddrænet via to brønde i lokalplanområdet. Vandførende stikdræn omlægges, hvis disse krydser en eller flere af de fremtidige sommerhusgrunde, mens ikke-vandførende stikdræn (dræn som ikke er i funktion) graves bort i forbindelse med byggemodningens udførelse. Private spildevandsanlæg placeres i en minimumafstand af 10 meter fra eksisterende dræn.



Situationsplan med matrikler og adgangsvej til sommerhusområdet.

Ekstremregn

Ekstremregn (regnhændelser større end den dimensionsgivende regn) håndteres på terræn indenfor og udenfor lokalplanen. Ekstremregn fordeles jævnt på tværs af matriklerne og ledes mod det primære afløbspunkt. Derudover bibeholdes lokalområdets eksisterende skybrudslavninger i fremtidige forhold.

Planloven giver mulighed for at etablere afværgeforanstaltninger udenfor lokalplanområdet, til sikring mod oversvømmelse og erosion, som en forudsætning for ibrugtagning. Planloven §15, stk. 2, pkt. 22.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan inklusiv tillæg hertil, hvori afværgeforanstaltninger beskrives.

Igennem området ligger et dræn som ender i det fremtidige primære udløbspunkt ud af lokalplanområdet. Der er risiko for at mængden af vand kortvarig vil øges udover det nuværende niveau. For at afhjælpe dette skal der ske en forsinkelse af vandet nord for lokalplanområdet ved den eksisterende sø. Søen er udpeget som et § 3 beskyttet naturområde, og en ændring af tilstanden for den beskyttede natur kræver en dispensation. Der kan kun gives en dispensation, hvis tilstandstandsændringen resulterer i en positiv eller neutral påvirkning.

Forsinkelsen sker ved at etablere en jordvold, hvorved der kan tilbageholdes en større mængde vand i området. Jordvolden skal sikres ved en tinglyst servitut, og vil kræve en landzonetilladelse.

Affaldshåndtering

Håndteringen af affald på grunden skal følge Syddjurs Kommunes Affaldsregulativ for private.

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedrørende håndtering af affald, som håndteres på egen grund.

GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af sommerhusbebyggelsen inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage skøde på grønne fællesarealer samt overtage vedligeholdelse af de to eksisterende brønde inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af grøfter, regnvandsbassin, nedsivningsbassin, private fællesveje, interne stier og fælles friarealer til ophold, herunder beplantning og vintervedligeholdelse.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af bebyggelsen er opført, eller når Syddjurs Kommune stiller krav herom.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

I flg. planlovens §5b, stk. 3, må der i udgangspunktet ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Dog giver stk. 4 mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan ansøge erhvervsministeren om at tillade nye udlæg, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- Et tilsvarende areal, der tidligere er udlagt til sommerhuszone, men aldrig taget i anvendelse, skal tilbageføres til landzone.
- Arealet skal være beliggende i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Offentlighedens adgang til kystzonen bevares og udbygges.
- Særlige natur- og landskabsinteresser ikke ødelægges.
- Udbyggelsen af området skal være med til at underbygge lokal vækst og udvikling.

Dette blev muliggjort med landsplandirektiv fra 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen, hvor kap. 19, §52, udlægger arealet ved Begtrup Vig, en del af matrikel nr. 5bh, Tillerup By, Tved til sommerhusformål.

Det vurderes, at området kan opfylde ovenstående betingelser, da det ligger i nær kontekst til eksisterende sommerhusområde, og vil være en naturlig afslutning af dette. Selve arealet, som udlægges, er i forbindelse med landsplandirektivet, vurderet til ikke at ødelægge de særlige natur- eller landskabsinteresser. Samtidig skabes der mulighed for lokal vækst, og via en offentlig tilgængelig trampesti giver området øget adgang til dele af landskabet i kystnærhedszonen.

I Syddjurs Kommuneplan 2020 blev området udlagt til fremtidig sommerhuszone.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2020 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 4.13.S62, der udlægger arealet til sommerhusområde.

HOVEDPRINCIPPER

Ét af hovedprincipperne udlagt i Syddjurs Kommuneplan 2020 er, at:

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

Det fremtidige sommerhusområde er af en størrelse som vurderes at bidrage væsentligt til understøttelsen af turisme og dermed fremme ovennævnte hovedprincip.

RETNINGSLINJER

I retningslinjerne for sommerhuse i Syddjurs Kommuneplan 2020 er fastlagt en målsætning om at *"udvikle overnatningskapaciteten i kommunen."*

Det fremtidige sommerhusområde ved Begtrup Vig er af en størrelse, som vurderes at bidrage positivt til at opfylde denne målsætning.

Endvidere fastlægges det i retningslinjerne, at udlæg af nye sommerhusområder i videst muligt omfang skal *"være i overensstemmelse med kommunens landskabs- og naturkvaliteter samt lokale egenart."*

Dette uddybes yderligere i bestemmelserne for sommerhusområder inden for kystnærhedszonen:

Stk. 3: sommerhusområder inden for kystnærhedszonen udlægges i tilknytning til etablerede sommerhusområder og i sammenhæng med tilstrækkelig infrastruktur

Stk. 4: Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen etableres så landskabelige hensyn og hensyn til tilgrænsende beboelser og sommerhusområder, er med til at skabe en sammenhængende helhed.

Landskabskarakter

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 95, "Dejret". Området beskrives i landskabskarakterplanen som familiebrug og udflytningslandskab. Dejret er domineret af smeltevandssand og moræneler. I den nordlige del af herregårdslandskabet er jorden klassificeret som lerblandet sandjord, mens den sydlige del er sandblandet lerjord.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af en fredet gravhøj, flere mosefundne skeletter, en jernalder skaldyng og flere fund af bopladsmateriale daterende både til yngre stenalder og bronzealder. 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 fortidsminder. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland (tlf. 8712 2600)..

FORTIDSMINDER

Der er inden for lokalplanområdet ikke fundet fortidsminder i form af gravhøje, sten- og jorddiger eller lign., som er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven, museumsloven eller tidligere lokalplanlægning.

NATURBESKYTTELSE

Der er inden for lokalplanområdet ikke udpeget et behov for naturbeskyttelse af eller på arealet.

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 udpeging 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 "Tved Kær", som ligger ca. 2 km i fugleflugt nord/øst for lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder. Denne vurdering skyldes, at Natura2000-området er sårbart overfor tilførsel af næringsstoffer, uhensigtsmæssig afgræsning og dræning, men at lokalplanen ikke vil medføre en sådan påvirkning af Natura2000-området.

Særligt beskyttede arter

I planlovshabitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Planforslag kan ikke vedtages, hvis planen vil medføre skade på bilag IV-arters yngle-/rasteområder.

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugsjord er det Syddjurs Kommunes vurdering, at området ikke er regelmæssigt yngle-/rasteområde for bilag IV-arter.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanen indeholder ikke beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven §3, og forventes ikke at ville påvirke de omgivende §3-områder væsentligt.

RÅSTOFPLAN

Lokalplanområdet er ikke udpeget som råstofområde, og udviklingen af området til sommerhusområde er derfor i overensstemmelse med den regionale råstofplan.

Gennem råstofplanen skal det sikres, at der er balance mellem behovet for råstoffer og hensynet til natur, miljø og levevilkårene for befolkningen lokalt, hvor råstofferne indvindes.

Planen indeholder regionsrådets strategi for den fremtidige forsyning med råstoffer, indsatsområder, retningslinjer for råstofindvinding, en redegørelse for ressourcetsituationen og afgrænsning af grave- og interesseområder. Både regionen og kommunerne er bundet af råstofplanen i planlægning og administration

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planlovens kapitel 2a skal kommunen tage 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.

Ved bebyggelse og anlæg skal der redegøres for den visuelle påvirkning af lokalplanen på kystlandskabet, og der skal gives begrundelse for bygningshøjder, som overstiger 8,5 m.

Byggefeltet, hvor det fremtidige sommerhusområde skal placeres, ligger umiddelbart ud til kysten ved Begtrup Vig - cirka 300 meter i fugleflugt fra det sydligste hjørne af lokalplanområdet.

Som beskrevet i afsnittet "eksisterende forhold", ligger der i forvejen bebyggelse i området, og ved at udlægge en del af matrikel 5hb til sommerhuse, får man en naturlig afslutning på det allerede eksisterende sommerhusområde ved Begtrup Vig.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at ny bebyggelse ikke etableres mere end 5 meter over det naturlige terræn. Se visualiseringerne i lokalplanens bilag 7.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

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

I Lokal Agenda 21 nævnes bl.a. at:

Udviklingen af turismen skal foregå på en måde, så naturen, som er fundamentet for turismen i Syddjurs, ikke nedslides eller forsvinder. Det betyder, at udviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag, hvor balancen mellem benyttelse og beskyttelse skal iagttages, når turismen udvikles.

Lokalplanen er med til at sikre den ønskede mulighed for at skabe gode udvidelser af turisme i området, og samtidig sikrer den, at bebyggelsen indpasses i og tilpasses landskabet. For eksempel sikrer lokalplanen, at de to udsigtspunkter i den nordlige del af området fritholdes fra bebyggelse, og ved stier sikres der infrastruktur med adgang kysten.

Ved at begrænse de befæstede arealer, og sikre at området beplantes med hjemmehørende arter gives naturen så gode vilkår så muligt.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmforsynet.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Begtrupvig Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet er ikke inkluderet i gældende Spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune. Der er ingen planer om at gennemføre offentlig kloakering ved Begtrup Vig.

Spildevand håndteres via private spildevandsanlæg på hver enkelt grund.

Regnvand og husspildevand skal håndteres adskilt. Tilgængelige spildevandsløsninger til håndtering af husspildevandet er enten samletank eller nedsivning.

Tilladelse til private spildevandsanlæg ansøges særskilt via byg og miljø, da en byggetilladelse ikke omfatter spildevandstilladelse.

Overfladevand håndteres som beskrevet i afsnittet "Håndtering af tag- og overfladevand" på side 16.

REGNVAND

Regnvand håndteres jf. afsnit om "Håndtering af tag- og overfladevand" på side 18.

ELEKTRICITET

Der er leveringspligt inden for lokalplanens område, og grundejer kan frit vælge leverandør.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

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

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at 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

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder/veje/jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan se på [Miljøstyrelsens hjemmeside](#).

Da lokalplanen udelukkende udlægger et område til sommerhusanvendelse i tilknytning til allerede eksisterende sommerhusområder har lokalplanen ingen støjmæssige konsekvenser og området er heller ikke belastet af omkringliggende støjmæssige faktorer

JORDFORURENING

Forhold om jordforening reguleres af "Lov om forurennet jord". 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 Syd-

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

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone og skal med nærværende lokalplan udlægges til sommerhusområde. Alle arealer indenfor landzone eller sommerhusområde kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Syddjurs Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurenet jord.

Der er ingen områdeklassificering for lokalplanområdet.

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

Hoveddrænet friholdes for bebyggelse, og nedsivningsanlæg anlægges i passende afstand for at sikre afvanding jf. vandløbsloven. Ikke vandførende stikdræn til hoveddrænet indenfor lokalplanområdet sløjfes.

Vandområdeplan

Lokalplanen er ikke til hinder for gældende statslige vandområdeplan.

GRUNDVAND

Miljø- og Fødevareministeriet udpeger drikkevandsressourcer, herunder områder med særlige drikkevandsinteresser - OSD og indvindingsoplande.

Udlæg af nyt areal eller væsentligt ændret anvendelse inden for OSD eller indvindingsoplande kræver en særlig redegørelse, som beskriver, hvorfor lokalisering af området uden for disse områder ikke er mulig.

Lokalplanområdet ligger hverken i et nitratfølsomt indvindingsområde, i et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) eller i et område med særlige drikkevandsinteresser.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses af lokalplanen. Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Der er ingen andre private servitutter inden for lokalplanområdet, dog har ejere af parceller til sommerhusbebyggelsen udstykket fra matr.nr. 5bh Tillerup By, Tved ret til færdsel, ophold og badning på området markeret med grøn under bilag 6B.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Østjylland.

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Syddjurs Kommune har frigivet arealet til formålet.

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.

VANDLØBSLOVEN

Lokalplanen kræver tilladelse jf. vandløbsloven, f.eks. i forhold til §63 om medbenyttelse af dræn ved afledning af tag- og overfladevand fra regnvandsbassin.

FÆRDELSLOVEN

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

LANDBRUGSLOVEN

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt efter landbrugslovens § 4. I forbindelse med en kommende udstykning af området, skal Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland give tilladelse til at landbrugspligten ophæves på lokalplanområdet.

EKSPPROPRIATION TIL VIRKELIGGØRELSEN AF LOKALPLAN

Dette afsnit er indsat som følge af et generelt lovkrav indført i planloven den 1. januar 2019.

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

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

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

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

I april 2021 påbegyndte afdelingen for Plan, Udvikling og Natur planlægningen af det fremtidige sommerhusområde og igangsatte en lokalplan i september 2022 med henblik på en realisering af lokalplanområdet til fremtidig sommerhusområde.

Borgermøde

Der har været afholdt borgermøde den 9. januar 2024 på Molsskolen.

Offentlig høring af lokalplanforslag

I lokalplanforslagets høringsfase fra den 06. december 2024 til den 14. januar 2024 indkom der 21 indsigelser til planen, som omhandlede:

- Projekt navn
- Trafik
- Vand
- Kloakering
- Natur
- Bebyggelsesprocent og størrelse på sommerhuse
- Taghældning
- Bemærkning til høringsperiode

Den offentlige høring medførte følgende ændringer af planen:

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 287 af 16/04/2018) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

Note: §1 og §3

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

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

Se også § 18.4.

- 1.1 at give mulighed for udstykning af sommerhuse inden for lokalplanområdet,
- 1.2 at sikre at sommerhusbebyggelsen indpasses i og tilpasses landskabet,
- 1.3 at sikre udlæg af veje, stier, håndtering af overfladevand og fælles ophold- og friarealer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1, og omfatter en del af matr. nr. 5hb, Tillerup By, Tved.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af denne lokalplan overføres området til sommerhuszone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder. Området udlægges til sommerhusbebyggelse, og må kun anvendes i den udstrækning som gældende lovgivning anviser.
- 3.2 **Delområde 1 og 2**
Området må kun anvendes til udstykning af sommerhusgrunde og sommerhusbebyggelse. Der må kun opføres og indrettes én selvstændig sommerhusbebyggelse på hver sommerhusgrund. I tilknytning til sommerhusbebyggelsen kan der etableres en fritliggende garage/carport. Det er herudover muligt at opføre et anneks, udhus, drivhus o.lign. så længe dette ikke har karakter af selvstændigt sommerhus.
- 3.3 **Delområde 3**
Delområde 3 må kun anvendes til fællesfriarealer, vej, arealer til håndtering af overfladevand samt friholdelse af markdrænet.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Sommerhusgrunde skal udstykkes med en størrelse på minimum på 1200 m².
- 4.2 Udstykning skal i princippet ske som vist på kortbilag 2.
- 4.3 Der må maksimalt etableres ét sommerhus pr. matrikel
- 4.4 Der må ikke ske en matrikulær udstykning af lokalplanens delområde 3, der på kortbilag 2 er markeret som fælles fri- og op-

holdsareal, areal til håndtering af overfladevand samt vej.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Himmervej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Veje skal udlægges i minimum 9 meter og med en kørebanebredde på minimum 6 meter.
- 5.3 Alle kørebaner inden for delområde 3 skal anlægges med permeabel belægning som for eksempel grus, perlesten, ærtesten og granitskærver.

Stier

- 5.3 Stier inden for lokalplanområdet skal udlægges som i princippet vist på kortbilag 2.
- 5.4 Stier inden for lokalplanområdet skal fremstå som trampestier. Stierne må ikke belægges, og græsset skal holdes nede i en bredde på 1,5 meter.

Parkering

- 5.5 Der må kun etableres én indkørsel til hver grund.
- 5.6 Indkørsler må maksimalt have en brede på 4,0 meter, og skal etableres på den side som er markeret på kortbilag 2.
- 5.7 Indkørsler skal udlægges i enten græs eller armeret græs. Alternativt som fast flise- eller stenbelægning udlagt i to hjulspor omgivet af græs.
- 5.8 Der skal på egen grund etableres mulighed for at parkere minimum 2 biler.
- 5.9 Der må inden for lokalplanområdet ikke foretages henstilling af større lystbåde (kølebåde og både længere end 5 meter), uindregistreret køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.
- 5.10 Der må inden for lokalplanområdet ikke parkeres køretøjer over 3500 kg.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 For det enkelte sommerhus må den primære bebyggelse ikke overstige 180 m² uanset matrikelstørrelse.
- 6.2 Bebyggelsen skal opføres inden for byggefeltene som i princippet vist på kortbilag 2.
- 6.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 plan uden udnyttet tagetage.
- 6.4 Bebyggelsen må maksimalt have en højde på 5 m.

Skorstene, ventileringsafkast og lignende kan dog have en større højde på maksimalt 1,2 meter over tag.

Note: §6.1

Betegnelsen "primær bebyggelse" dækker over al areal anvendt til beboelse.

- 6.5 Bebyggelsen på matriklerne skal enten forsynes med symmetrisk saddeltag eller ensidig taghældning.

Bebyggelsen med symmetrisk saddeltag skal have en taghældning på mellem 15 og 45 grader. Saddeltaget skal følge husets længderetning og tagryggen skal placeres omkring bygningens midterlinjer.

Bebyggelsen med ensidig taghældning skal have en taghældning på mellem 15 og 45 grader, og hældning skal følge terrænet som vist på illustrationer herunder:



- 6.6 Tage må maksimalt have et udhæng på 0,5 meter inklusiv tagrende.

Sekundær bebyggelse - skure, carporte, drivhuse o.lign.

- 6.7 Sekundær bebyggelse skal opføres inden for de princippielt anførte byggefeltter på kortbilag 2.
- 6.8 Sekundær bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etage.
- 6.9 Sekunder bebyggelse må have en højde på maksimalt 3,5 meter.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Blanke og reflekterende materialer, herunder glaserede og ædelengoberede tagsten og tagplader må ikke anvendes på hverken tagflader eller ydervægge.

Facader

- 7.3 For bebyggelsen inden for lokalplanområdet skal denne have træbeklædte facader, der fremtæder enten i træets naturlige farve, eller malet i farver inden for jordfarveskalaen jf. bilag 4, med en glansværdi på maks 10 jf. bilag 5.
- 7.4 Der vil være mulighed for, at mindre bygningsdele kan udføres i murede/pudsede flader, zink, stål eller kobber, så længe de ikke udgør mere end 15 % af den enkelte facade.
- 7.5 Mindre bygningsdele som skorstene, sokler, støttemure eller lignende kan fremstå i natursten, upudset tegl eller beton i mørke nuancer.
- 7.6 Synlig sokkel mere en 0,5 m fra terræn skal fremstå med samme beklædning og overfladebehandling som den øvrige facade.

- 7.7 Inden for lokalplanområdet gælder det, at facader inden for lokalplanområdet ikke må:

- opføres som bjælkehuse.
- udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget),
- udføres med beklædning med rå, uskårne kanter (kalmarbrædder).

Tage

- 7.8 Tagdækning skal være udført i mørkegrå eller sort i form af skifer, eternit-skifer, zink, tagpap, eller udføres som levende grønne tage som sedum. Hvis facader fremstår i træ, kan facadematerialet ligeledes anvendes som tagbeklædning.
- 7.10 Intet tagmateriale må have en glansværdi på over 10, jf. bilag 5.
- 7.11 Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i metal såsom kobber, stål eller zink.
- 7.12 Tage på carporte kan udføres som fladt tag, eller med samme taghældning som bolig.

Vinduer, døre, skodder og lignende bygningsdele.

- 7.13 Døre og vinduer skal være udført i træ eller træ/alu.
- 7.14 Døre- og vinduesrammer skal fremstå enten som sorte, hvide, i træets/metallets naturlige/oxiderede farve eller i en af de farver, som er angivet som rammefarver på bilag 4.
- 7.15 Skodder og lignende bygningsdele skal fremstå enten som sorte, hvide, i træets/metallets naturlige/oxiderede farve eller i en af de farver, som er angivet som rammefarver på bilag 4.

Individuelle tekniske anlæg

- 7.16 Tekniske anlæg, som ventilation, klimaanlæg og lignende, skal integreres i bygningsmassen eller afskærmes med fx beplantning eller hegn, så de ikke er synlige fra veje, kysten, de fælles friarealer eller højene i den nordlige del af lokalplanområdet.
- 7.17 Solenergianlæg på tagflader er undtaget § 7.16, og skal udføres som tagintegrerede solceller der enten udfylder den samlede tagflade, eller som matcher den øvrige tagflade hvad angår monteringshøjde, form og farve.
- 7.18 Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.
- 7.19 Der må ikke opsættes paraboler og antenner. Bygningsmyndigheden kan dog i særlige tilfælde meddele dispensation til opsætning.

Belysning

- 7.20 Bygninger, træer eller andre af ejendommens elementer må ikke belyses
- 7.21 For alle udendørs lamper monteret på bygninger gælder det at:
- de skal have nedadrettede og afskærmede lyskilder,
 - lyskilden må maksimalt oplyse med 450 lumen, svarende til 40 W.
- 7.22 Der må på den enkelte ejendom opstilles op til 2 armaturer til oplysning af indkørsler. For disse gælder at:
- de må maksimalt have en højde på 1,2 m,
 - de skal have nedadrettede og afskærmede lyskilder,
 - de skal være sensorstyrede, og kun tænde efter behov,
 - lyskilden må maksimalt oplyse med 450 lumen, svarende til 40 W.

Skiltning

- 7.23 Ingen form for skiltning må finde sted på private matrikler udlagt i lokalplanen. Undtaget er dog:
- Almindelig navn og nummerskiltning ved postkasse og/eller på dør.

§ 8 BEVARING

- 8.1 Ikke aktuelt.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

Delområde 1 og 2

- 9.1 Der kan plantes skærmende beplantning omkring den enkelte sommerhusgrund. Beplantningen skal ske som fritvoksende hække i en variation af egnstypiske arter som for eksempel slåen, hvidtjørn, skovfyr, eg, ene eller lignende.
- Der må ikke opføres faste hegn.
- 9.2 Fritvoksende hække skal mod veje, stier og fællesarealer placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 9.3 Det samlede befæstede areal til udeophold i form af træterrasser og flisebelægning må ikke overstige 40 m² for den enkelte sommerhusgrund. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.
- 9.4 Udendørs opholdsarealer må maksimalt etableres i en højde på 30 cm over naturligt terræn.

Delområde 3

- 9.5 Inden for fællesfriarealerne kan der plantes fritvoksende hække i en variation af egnstypiske arter såsom slåen, hvidtjørn, eg eller ene eller lignende.

- 9.6 Der skal etableres adgang til det fællesfriarealerne via trampestier. Disse kan udføres som åbninger i beplantningen.
- 9.7 Der må ikke inden for fællesfriarealerne belægges med fliser eller lignende fast belægning.
- 9.8 Belysning af stier og fælles friarealer må ikke finde sted.
- 9.9 Ingen form for skiltning må finde sted på stier eller fælles friarealer, med undtaget et skilt som anviser adgang til offentligt tilgængelig sti.

Anlæg til håndtering af regnvand

- 9.10 Alt regnvand, der falder på belagte kørebaner, skal nedsives langs adgangsvejen, hvor der etableres grøfter, som sikrer muligheden for nedsivning.
- Yderligere skal der etableres et nedsivningsbassin og et regnvandsbassin. Regnvandet ledes dertil via veje og grøfter.
- 9.11 Nedsivnings-bassinet og regnvands-bassinet skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- Nedsivningsanlægget skal anlægges som en naturlig sø, med beplantning og sten i varierende størrelser langs bredden, med tilløb fra rør udført som naturlige tilløb, der omkranses af sten og beplantning. Beplantning skal være af arterne dunhammer, star, iris, knopsiv, ranunkel og lignende hjemmehørende arter.
- 9.12 Til håndtering af regnvand fra tagflader på den enkelte matrikel, skal der etableres et anlæg til nedsivning på den enkelte grund.

Generelt

- 9.13 Der må inden for lokalplansområdet ikke plantes arter, som er opført på Miljøministeriets nationale liste over invasive arter. Denne inkluderer:
- Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*), Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Japansk pileurt (*Reynoutria japonica*), Kæmpe-pileurt (*Reynoutria sachalinensis*), Hybrid-pileurt (*Reynoutria bohemica*), Kap balsamin (*Impatiens capensis*), Småblomstret balsamin (*Impatiens parviflora*), New zealandsk korsarve (*Crassula helmsii*), Stor andemadsbregne (*Azolla filiculoides*), Rynket rose* (*Rosa rugosa*), Galizisk sumpkrebs/Tyrkerkrebs (*Astacus leptodactylus*)
- * Navngivne arter af *Rosa rugosa*, der ikke formerer sig ved rodskud, er ikke omfattet.
- 9.14 Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes birketræer.

§10 TERRÆN

- 10.1 Al bebyggelse skal tilpasses terrænet, og terrænregulering må ikke udføres på en sådan måde, at terrænets naturlige skrånende form ændres væsentligt. Terrænet må ikke planeres ud, og der må ikke etableres skråninger eller opbygges platerauer, bortset fra terrasser i umiddelbar tilknytning til boligen. Det kan betyde at bebyggelsen enten skal forskydes i højden, udføres med forskudte plan, eller bygges ind i terrænet, så bebyggelsen helt eller delvist optager terrænspringet
- 10.2 Inden for delområde 1 må der terrænreguleres + 0,5 meter til - 1, 0 meter.
- 10.3 Inde for delområde 2 må der terrænreguleres +/- 0,5 meter.
- 10.4 Al terrænregulering skal ske med skråningsanlæg med et fald på maksimalt 1:2. Reguleringen skal i så høj grad som muligt følge det eksisterende landskab.

§ 11 BONUSVIRKNING

Ikke aktuelt.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

- 12.1 Inden for lokalplanområdet skal alle forsyningsledninger udføres som jordledninger.
- 12.2 Installationsbokse og lignende mindre tekniske installationer, skal placeres samlet langs vej- eller naboskel, og have samme diskrete udformning og farve.
- 12.3 Der må i lokalplanens område ikke opsættes husstands- og/eller mikro-vindmøller.
- 12.4 Regnvandsbassinet i syd (kort bilag 2) skal anlægges som naturligt udseende sø og indgå i områdets landskabsbearbejdning.

§ 13 MILJØFORHOLD

Ikke aktuelt.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere af lokalplanområdet. Grundejerforeningen varetager de fælles grundejerinteresser inden for lokalplanområdet.
- 14.2 En grundejerforening skal oprettes senest, når 50 % af grundene i lokalplanområdet er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 14.3 Grundejerforeningen er pligtig til vederlagsfrit at tage skøde på private fællesveje, stier samt de grønne fællesarealer, når veje, stier og grønne arealer er anlagt inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de grønne fælles fri- og opholdsarealer

inden for lokalplanområdet - herunder vedligeholdelse og opretholdelse af beplætning.

- 14.4 Grundejerforeningen skal overtage drift og vedligeholdelse af de to brønde og dertilhørende drænsystem, som er inden for lokalplanområdet.
- 14.5 Grundejerforeningen skal drifte og vedligeholde grøften langs vejen, nedsivningsbassinet i øst og regnvandsbassinet i vest.
- 14.6 Grundejerforeningens vedtægter må ikke være i strid med lokalplanens bestemmelser.
- 14.7 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.

§ 15 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 15.1 de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringspladser er etableret.
- 15.2 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- 15.3 det i § 9.10 og 9.11 nævnte regnvandsbassin og grøfter til håndtering af overfladevand er etableret.
- 15.4 der er tinglyst og etableret afværgeforanstaltning til forsinkelse af ekstremregn, som beskrevet i lokalplanens redegørelse, under afsnit 'Klima og bæredygtighed- ekstremregn'.

§16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

Ikke aktuelt.

§ 17 SERVITUTTER

- 17.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 17.2 Følgende servitutter fortrænges af lokalplanen:
Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges med planen.
- 17.3 Inden for lokalplanen er tinglyst en servitut vedr. ret til færdsel, ophold og badning mv. Se bilag 6A og 6B. Denne servitut vil stadig være gældende ved lokalplanens godkendelse.

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 18.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 18.2 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.
- 18.3 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.
- 18.4 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.
- 18.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 18.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.

Ekspropriation

- 18.7 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 22. november 2023. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra d. 6. december 2023 til d. 14. januar 2024.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 22. november 2023.



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra d. xx.xx.xx hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.

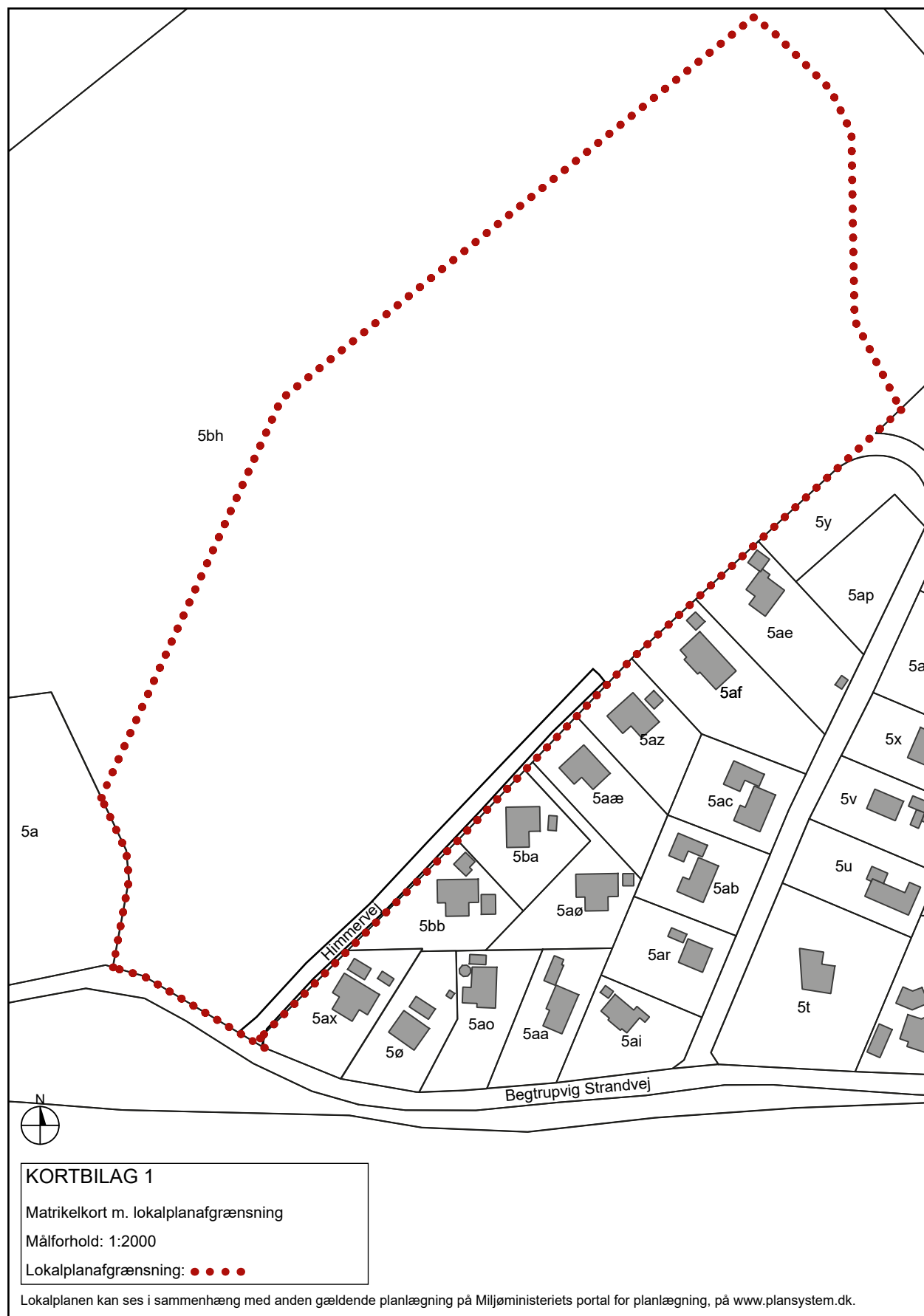
På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 26. marts 2025

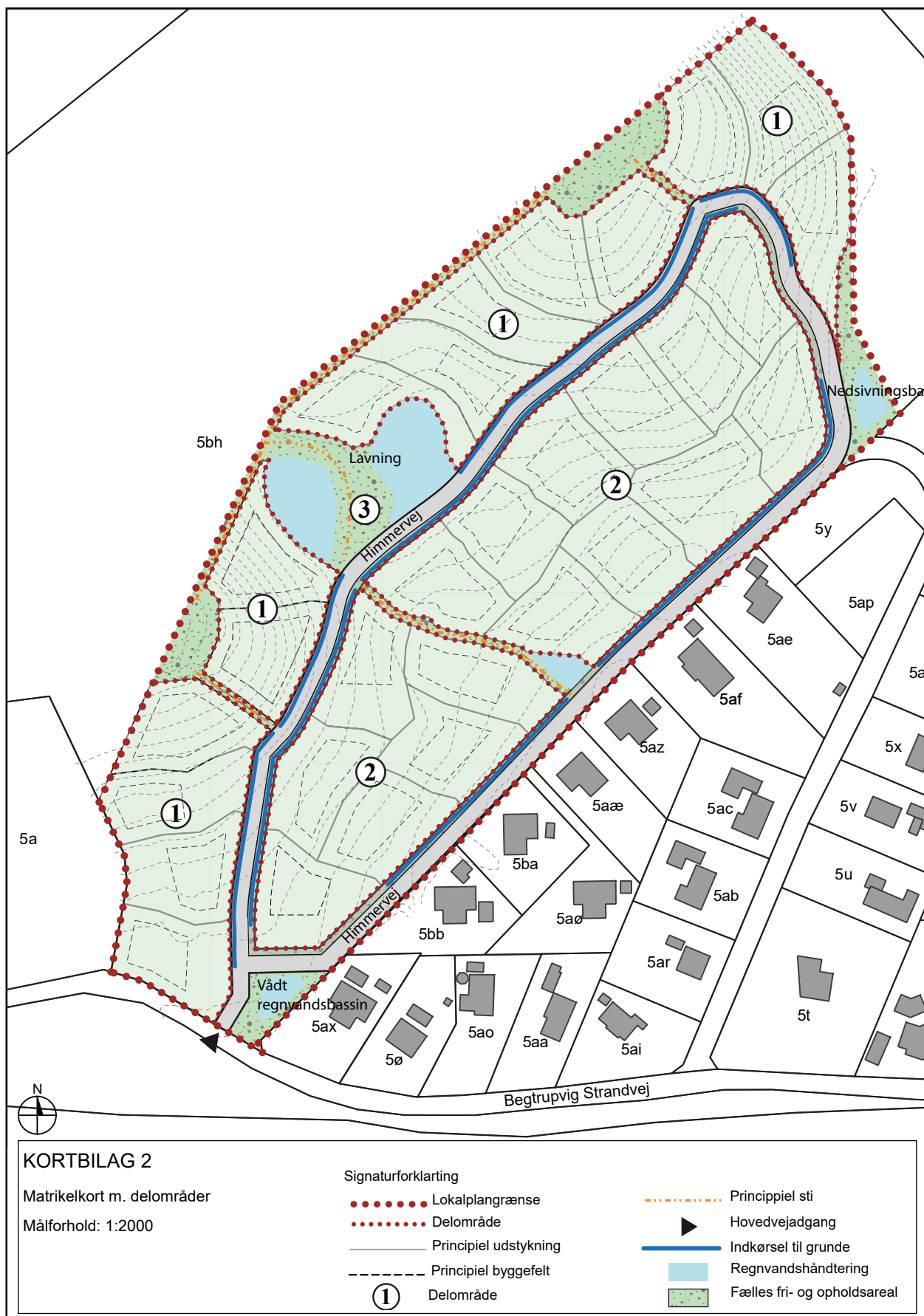


Michael Stegger Jensen
Borgmester

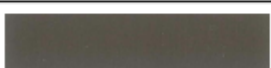
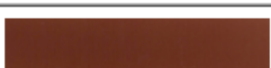
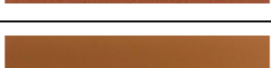
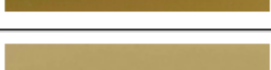


Rasmus Møller
Kommunaldirektør





Bilag 4, Farvepalette

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)	Til dør- og vinduesramme
Rå umbra	S6020 - Y30R		X
Brændt umbra	S7510 - Y80R		X
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B		X
Lys dodenkopf	S8005 - R20B		X
Oxydrød	S4550 - Y80R		X
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R		
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R		
Engelsk rød	S2070 - Y70R		
Rød okker	S2570 - Y40R		
Rå Siena	S4040 - Y40R		X
Okker	S2540 - Y20R		X
Vogngrøn	S8010 - B70G		X
Sort	S 9000-N		X

*) NCS = Natural Color System, et international farvesystem, der anvendes af farvehandlere.

Denne farvepalet består fortrinsvist af klassiske jordfaver. Det der karakteriserer jordfarveskalaen er, at der er tale om afdæmpede farver der passer smukt sammen indbyrdes.

Bilag 5, Glansværditabel

Glansgrad	Overflade
0-5	Helmat
6-10	Mat
11-29	Halvmat
30-59	Halvblank
60-100	Helblank

Bilag 6A, Servitut.

Matr.nr. 5bc Tillerup by, Tved

ANMELDER:



Jernbanegade 22A
8400 Ebeltoft
Tlf.: 86 34 22 34
E-mail: ebeltoft@lsp-kjaer.dk
Web: www.lsp-kjaer.dk
J.nr. 20 361

Deklaration om ret til færdsel, ophold og badning mv.

Undertegnede ejer af ovennævnte ejendom deklarerer herved, at der med bindende virkning for såvel nuværende som efterfølgende ejere af ejendommen tinglyses følgende bestemmelser.

1.

De til enhver tid værende ejere af parceller til sommerhusbebyggelse udstykket fra matr.nr. 5bh Tillerup By, Tved efter 1. september 2020 har ret til færdsel og ophold på samt badning fra arealet af matr.nr. 5bc Tillerup By, Tved beliggende mellem Begtrupvig Strandvej og Begtrup Vig som vist med grønt på vedlagte eRids.

2.

Ophold og badning skal ske med respekt af de til enhver tid gældende bestemmelser i naturbeskyttelsesloven.

3.

Indenfor det på vedlagte eRids har de til enhver tid værende ejere af parceller til sommerhusbebyggelse udstykket fra matr.nr. 5bh Tillerup By, Tved ret til oplæg af 1 mindre jolle eller lign. hver. Oplæg af joller eller lign. skal ske med respekt af de til enhver tid gældende bestemmelser i naturbeskyttelsesloven.

4.

Påtaleretten tilkommer den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 5bh Tillerup By, Tved samt parceller til sommerhus bebyggelse udstykket fra matr.nr. 5bh Tillerup By, Tved efter den 1. september 2020.

Foranstående bestemmelser begæres tinglyst på matr.nr. 5bc Tillerup by, Tved, idet der med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen på tinglysningstidspunktet.

Bilag 6B, Servitut.



Bilag 7, Visualiseringer - kystnærhedszone



Vinkel 1



Vinkel 2



Vinkel 3



Vinkel 4



Vinkel 5

