

Offentlig bekendtgørelse den 8. april 2026 af forslag til Lokalplan 472 for et sommerhusområde ved Kølbækken og Kребsevej, Ebeltoft

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

Forslag til Lokalplan nr. 472

Lokalplanområdet er ca. 7,9 ha stort og ligger ved Egsmark Strand mellem det eksisterende sommerhusområde og Tinghøjvej.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af sommerhuse i to delområder.

Debatperiode

Forslaget er fremlagt til offentligt debat i perioden:

fra den 8. april til den 3. juni 2026

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

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest **den 3. juni 2026**.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget:

onsdag den 15. april 2026, kl. 17.30

på Rådhuset i Ebeltoft, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft.

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

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

Midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Miljøvurdering

Kommunen har foretaget en screening af planforslagene og vurderet, at indholdet i ovennævnte planforslag ikke kræver yderligere miljøvurdering iht. § 10 i Miljøvurderingsloven.

Planforslaget omfatter et mindre område på lokalt plan, og det er vurderet, at ændringerne ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet.

Beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering bekendtgøres hermed. Afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet.

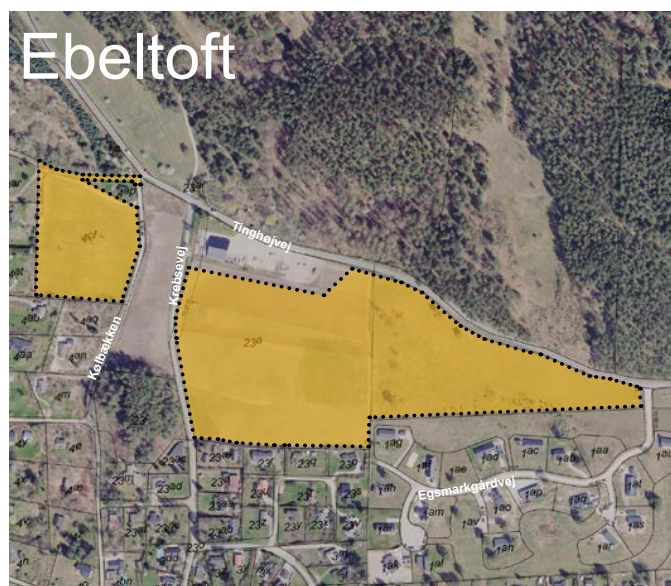
Klagevejledning

En evt. klage skal indsendes via Klageportalen, som du finder via 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. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

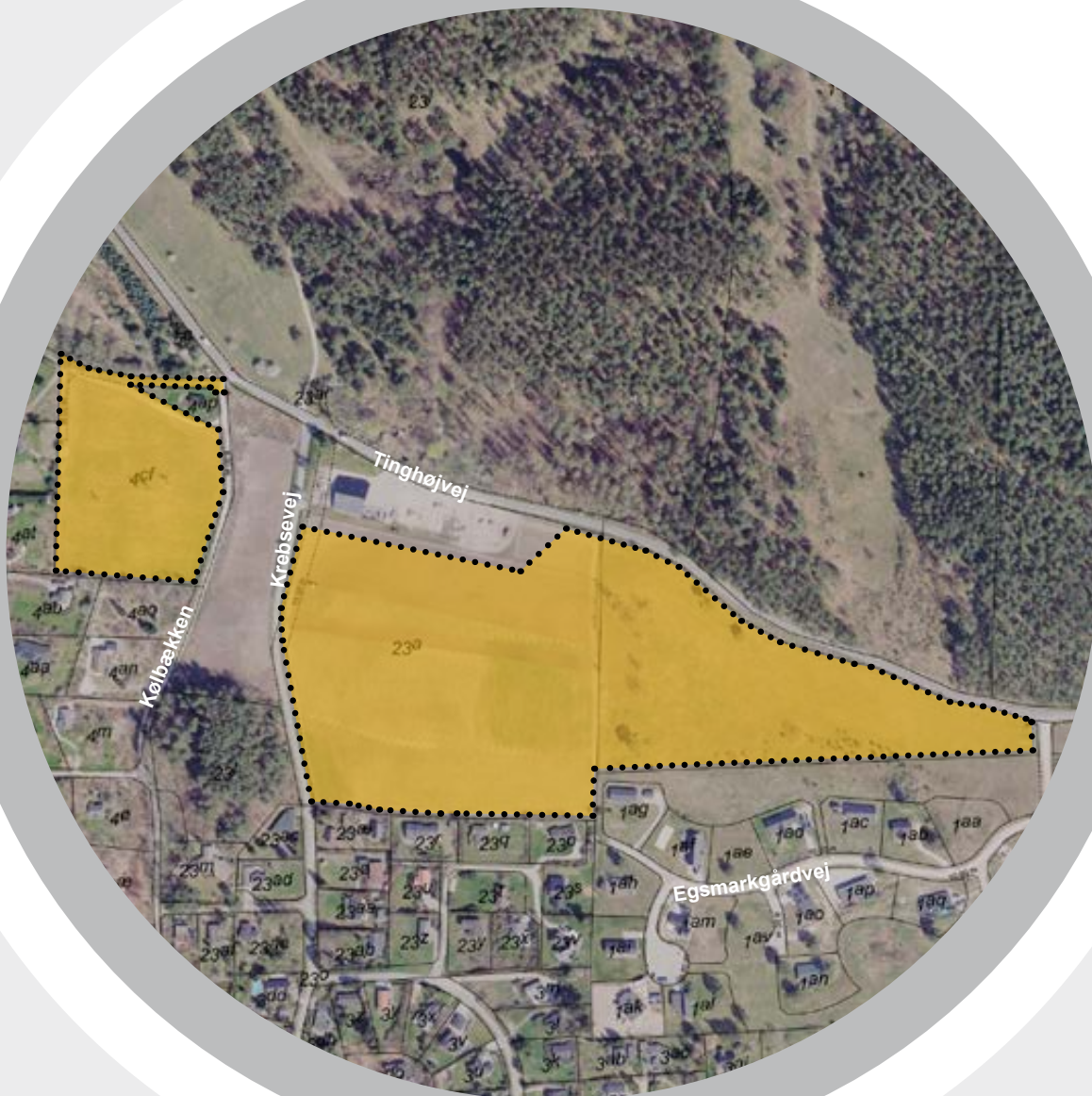
En evt. klage skal være indsendt inden fire uger fra den offentlige bekendtgørelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag, dvs. senest den 8. oktober 2025.

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





Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til LOKALPLAN NR. 472

Sommerhusområde ved Købækken og Krebsevej, Ebeltoft

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

**PLAN, UDVIKLING OG
MOBILITET**

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

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

Denne lokalplan kan
ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

Lokalplanen er
udarbejdet af:

Plan i
samarbejde med
LIFA A/S
Søren Frichs Vej 40 C,
1. mf.
8230 Åbyhøj
Tlf.: 86939300

Kortgrundlag:

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

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bl.a. bestemmelser for,

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

Lokalplanen består af:

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

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

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

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større 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.

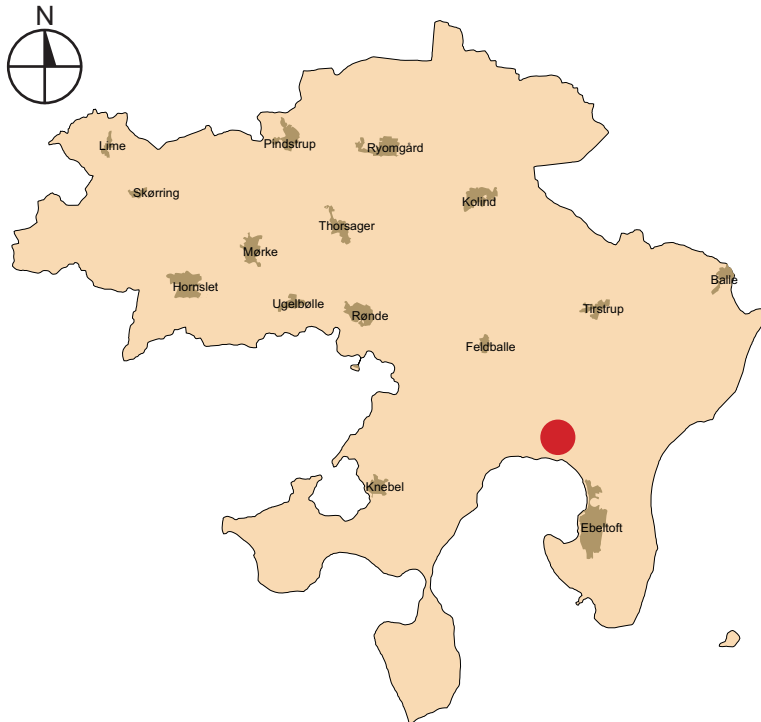
INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Lokalplanens beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens Formål	6
Lokalplanens indhold.....	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Tilladelser efter anden lovgivning	25
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	26
Lokalplanforslagets proces.....	27
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	29
§ 1 Formål	29
§ 2 Område og zonestatus.....	29
§ 3 Områdets anvendelse	29
§ 4 Udstykning.....	30
§ 5 Vej-, sti-, og parkeringsforhold.....	30
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	31
§ 7 Bebyggelsens UDFORMNING OG fremtræden.....	32
§ 8 Bevaring	33
§ 9 Ubebyggede arealer.....	33
§10 Terræn	34
§ 11 Tekniske anlæg.....	34
§ 12 Miljøforhold	35
§ 13 Grundejerforening	35
§ 14 Forudsætninger for ibrugtagning og ændret anvendelse	35
§15 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	36
§ 16 Servitutter.....	36
§ 17 Lokalplanens retsvirkninger.....	36
Vedtagelsespåtegninger.....	39
KORTBILAG 1	40
KORTBILAG 2.....	41
KORTBILAG 3.....	42
KORTBILAG 4.....	43
KORTBILAG 5A.....	44
KORTBILAG 5A.....	45
BILAG 6 - FARVEPALETTE	46
BILAG 7 - SITUATIONSPLAN MED STØJSKÆRM.....	47
BILAG 8, SCREENING FOR MILJØVURDERING.....	48

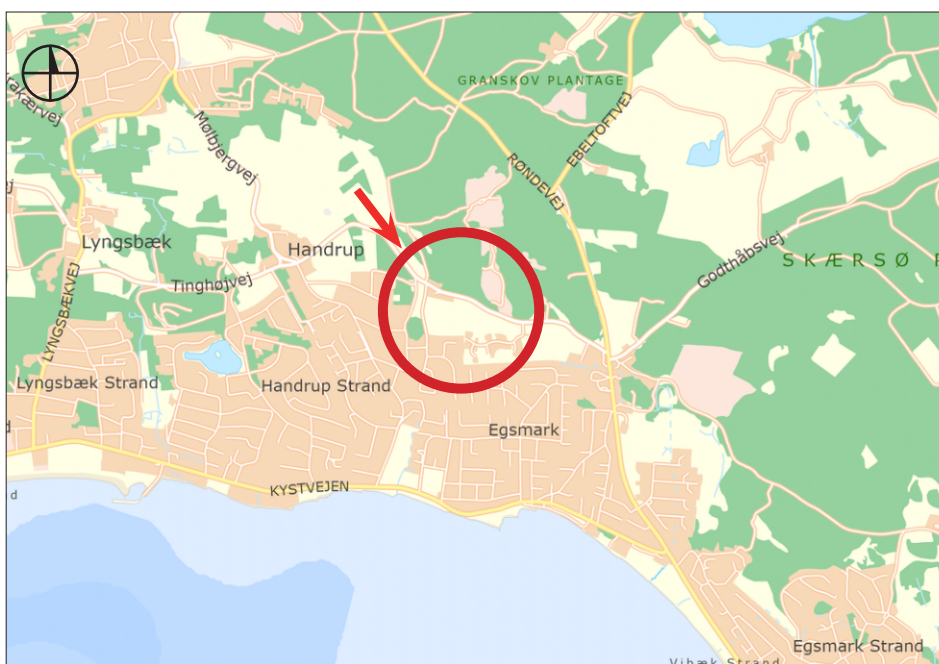
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er ca. 7,9 ha stort og ligger ved Ebeltoft Vig, nord for Ebeltoft by, mellem et eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand og et større skovområde nord.



Lokalplanområdets placering i kommunen



Oversigtskort over området i målforhold 1:40.000



Foto fra lokalplanområdet set mod syd - udsigt over bugten.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanområdet blev udlagt til muligt sommerhusområde med Landsplandirektivet for sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. I Syddjurs Kommuneplan 2020-2032 blev området udlagt til sommerhuse. Lokalplanen skal realisere kommuneplanens mulighed for at etablere sommerhuse i området.

Lokalplanlægningen sker på initiativ fra en privat bygherre, som ønsker at udvikle området efter mulighederne i kommuneplanen.

En del af arealet er efterfølgende registreret som beskyttet natur i form af overdrev i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. I den del af lokalplanområdet skal tilstanden bevares, og arealet må ikke bebygges.

LOKALPLANENS FORMÅL

Planlægningen skal muliggøre etablering af sommerhuse af forskellige størrelser med tilhørende fællesarealer.

Planlægningen skal også sikre gode færdselsforhold ved udlæg af veje og stier til betjening af området.

Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet.

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er ca. 7,9 ha stort og ligger ved Ebeltoft Vig, nord for Ebeltoft by.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand og et større skovområde nord for Tinghøjvej. Der er ca. 1,5 km til stranden.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Planområdet består af tre områder, som alle er ubebyggede.

Den vestligste del svarende til matrikel nr. 4cf, Handrup By, Dråby fremstår med bevoksning af græs og enkelte træer og buske.



Foto set mod sydvest - udsigt fra det højeste punkt i lokalplanområdet

Den midterste del svarende til en del af matrikel nr. 23a, Egsmark By, Dråby, anvendes som landbrugsjord. Og den østligste del svarende til en del af matrikel nr. 1a, Egsmark By, Dråby, fremstår som overdrev med spredt bevoksning.

TRAFIKALE FORHOLD

I lokalplanområdets vestligste del er en intern vej - Selledalen. Der er endvidere uformelle trampestier i området.

Lokalplanområdet er afgrænset af veje på flere sider, hvor Tinghøjvej mod nord er asfalteret landevej. Vejene Selledalen, Kølbækken og Kребsevej forbinder sommerhusområdet syd for med Tinghøjvej, og de er anlagt i grus med græsabat.

LANDSKAB

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

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem det stærkt kuperede randmorænelandskab omkring Ebeltoft og den sydligste del af Skramsø Hedeslette.

Selve lokalplanområdet er et kuperet landskab med store terrænforskelle med 54 meter som det højeste punkt mod vest og 28 meter som det laveste punkt mod øst. Terrænet bugter sig med mindre bakker og lavninger fordelt i området. Terrænet falder ned mod Kølbækken, der går gennem området som en slugt mod syd. Terrænet skråner også mod nord - mod Tinghøjvej.

Fra områdets højeste steder er der udsigt ud over landskabet og Ebeltoft Vig mod syd.

NATUR

Lokalplanområdet fremstår som markareal, arealer med spredt beplantning i form af træer og buske og en mindre del som overdrev.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Der ligger et busstoppested ca. 800 meter fra lokalplanområdet. Her er busforbindelse mellem Ebeltoft busterminal og Knebel.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et eksisterende sommerhusområde på Selledalen, Kalvehaven og Kølbækken. Langs Selledalen ligger vandværk for Handrup-Lyngsbæk.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Tinghøjvej. På hjørnet af Tinghøjvej og Krebsvej (på matr. nr. 23a, Egsmark By, Dråby) ligger en mindre virksomhed, i form af en maskinstation med plads til oplag af jord, sand og grus mv.

Mod øst og syd grænser lokalplanområdet op til eksisterende sommerhusområde beliggende på Krebsevej, Tunvej og Egsmarkgårdvej og afgrænses mod nord af Tinghøjvej.

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Hovedidéen med denne lokalplan er at skabe et attraktivt sommerhusområde, hvor veje, udstykninger og bebyggelse er udformet i respekt for landskab, terræn og naturinteresser i området.

Lokalplanen inddeles i fire delområder:

Delområde I disponeres omkring en central vej, som har vejadgang fra Selledalen. Enkelte grunde i delområdet har adgang fra Kølbækken mod øst. I delområde I udlægges et fællesområde, som ikke må bebygges.

Delområde II disponeres omkring en intern vej, der giver adgang til sommerhusgrundene, der ligger i en klynge. Enkelte grunde har adgang fra Krebsevej mod vest.

I delområde III er intentionen, at sommerhusene skal ligge strøet ud i landskabet uden synlige skel mellem grunden, derfor udlægges lokalplanen seks byggefelter omgivet af et fællesareal. Der er adgang til delområde III via den interne vej i delområde II. Delområde III markerer overgangen til naturarealet i delområde IV.

Delområde IV er naturarealet (overdrev) længst mod øst.

ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger anvendelse af området til sommerhusområde. Samlet set giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføres op til 45 sommerhuse.

I **delområde I** udlægges et fællesareal mod nord, som skal friholdes for byggeri, og der gives mulighed for at opføre op til 10 sommerhuse.

I **delområde II** gives der mulighed for at opføre op til 29 sommerhuse, og i **delområde III** gives mulighed for at opføre op til 6 sommerhuse.

Delområde IV er naturareal, områdets tilstand skal opretholdes og friholdes for byggeri og anlæg. Området kan anvendes til aktiviteter som almindeligt ophold, færdsel til fods, høslæt og afgræsning.

Da delområde IV er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 opfordres der til at gå i dialog med kommunens naturafdeling i forbindelse med eventuelle ønsker til aktiviteter på området, der ud over ovenstående vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven.



Illustrationsplan. Målestok 1:3000
Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Sommerhusene i området skal indpasses i det eksisterende sommerhusområde, og der stilles derfor en række krav til bebyggelsen.

Der fastsættes bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omfang og placering, som tilsammen sikrer, at området fremstår som et sommerhusområde med naturpræg. Bestemmelser om udstykning sikrer, at grunde der udstykkes har et samlet areal på mindst 1.200 m² og maksimalt 1.400 m² inkl. andel af fælles friarealer og naturarealet i delområde IV. Dette giver mulighed for at bevare områdets naturlige kvaliteter og skabe kvalitet for områdets beboere og brugere.

Lokalplanen fastsætter, hvor mange kvadratmeter der må opføres på de enkelte grunde. Der er derfor ikke fastsat en bebyggelsesprocent for de enkelte grunde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det sikret, at bebyggelsens omfang i området som helhed ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 15, som er normen i sommerhusområder.

Der er mulighed for at opføre sommerhuse, som følger de gængse sommerhusstørrelser, der også ses i de omkringliggende sommerhusområder. Derudover gives der mulighed for sekundær bebyggelse, såsom overdækkede terrasser, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger (ikke bygninger til beboelse).

Der er i delområde III mulighed for at opføre sommerhuse indenfor de udlagte byggefeltet, ved at udlægge resten af delområdet som fællesareal trækkes landskabet fra øst ind i mellem grundene. Området vil på den måde fremstå mere naturpræget og en skabe en god overgang til landskabet mod øst. Byggefelterne skal udstykkes som selvstændige grunde, og al sommerhus bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet. Lokalplanen giver derfor mulighed for at bebyggelse placeres i skel i dette område. Samtidig sikrer lokalplanen en indbyrdes afstand på mindst 10 meter mellem byggefelterne.

Der fastsættes retningslinjer for bebyggelsens fremtræden, som skal sikre, at farver og materialevalg tilpasses kystlandskabet bedst muligt. Herunder også brug af ikke-reflekterende overflader.

For at give mulighed for bæredygtige energikilder i området, kan der etableres solceller på sommerhusenes tage, hvis de overholder krav om placering, refleksion mv., så de ikke generer naboer eller bliver dominerende for området. Der kan også etableres grønne tage, som kan bidrage til regnvandshåndteringen i området.

VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

Området vil blive trafikbetjent fra henholdsvis Selledalen, Kølbækken og Kребsevej.

Nye veje i sommerhusområdet skal etableres i grus eller stenmel. Grusveje opfordrer til nedsat hastighed og afspejler karakteren fra de omkringliggende sommerhusveje. I delområde II, hvor der er stejlt terræn, kan en del af vejstrækningen evt. etableres med asfalt.

I det nordvestlige hjørne af delområde I findes en indkørsel til sommerhusene på Selledalen 6 og 8. Vejadgangen er udlagt som optaget vej i matriklen og skal opretholdes.

Stier

Der udlægges en sti, der forbinder området internt og videre ud på det eksisterende vej- og stinet.

Stien tilgodeser kørestolsbrugere, gangbesværede og kørsel med barnevogne



Foto fra lokalplanområdet set mod vest - område med beskyttet natur.
Tinghøjvej ses i højre side af billedet.

Lokalplanen sikrer dette ved at udlægge stien med stabil belægning af grus eller stenmel.

Parkering

For at sikre imod uhensigtsmæssigt parkerede biler på interne veje, skal der på den enkelte grund udlægges areal til minimum 2 parkeringspladser.

I delområde III skal parkeringspladser etableres i direkte tilknytning til byggefeltet.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

FÆLLESAREALER

For at beskytte drikkevandsinteresserne i delområde I, udlægges dels en byggelinje og dels et fællesareal, som ikke må bebygges. Det tillades opstilling af redskaber til leg, ophold og andre aktiviteter.

Delområde IV er naturareal og udlægges som en del af lokalplanområdets fællesarealer på den måde, at området er fælleseje, men ikke må bebygges. Oplevelsen af natur og landskab skal tilgodeses, og enhver ændring af områdets tilstand kræver dispensation fra kommunen efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det gælder f.eks. etablering af stier, opsætning af bænke eller lignende, som ikke forringer opholdsarealets natur

Ophold i området vil knytte sig til naturens og landskabets eksisterende kvaliteter og muligheder. Områdets kuperede terræn inviterer til leg på naturens præmisser.

BEPLANTNING

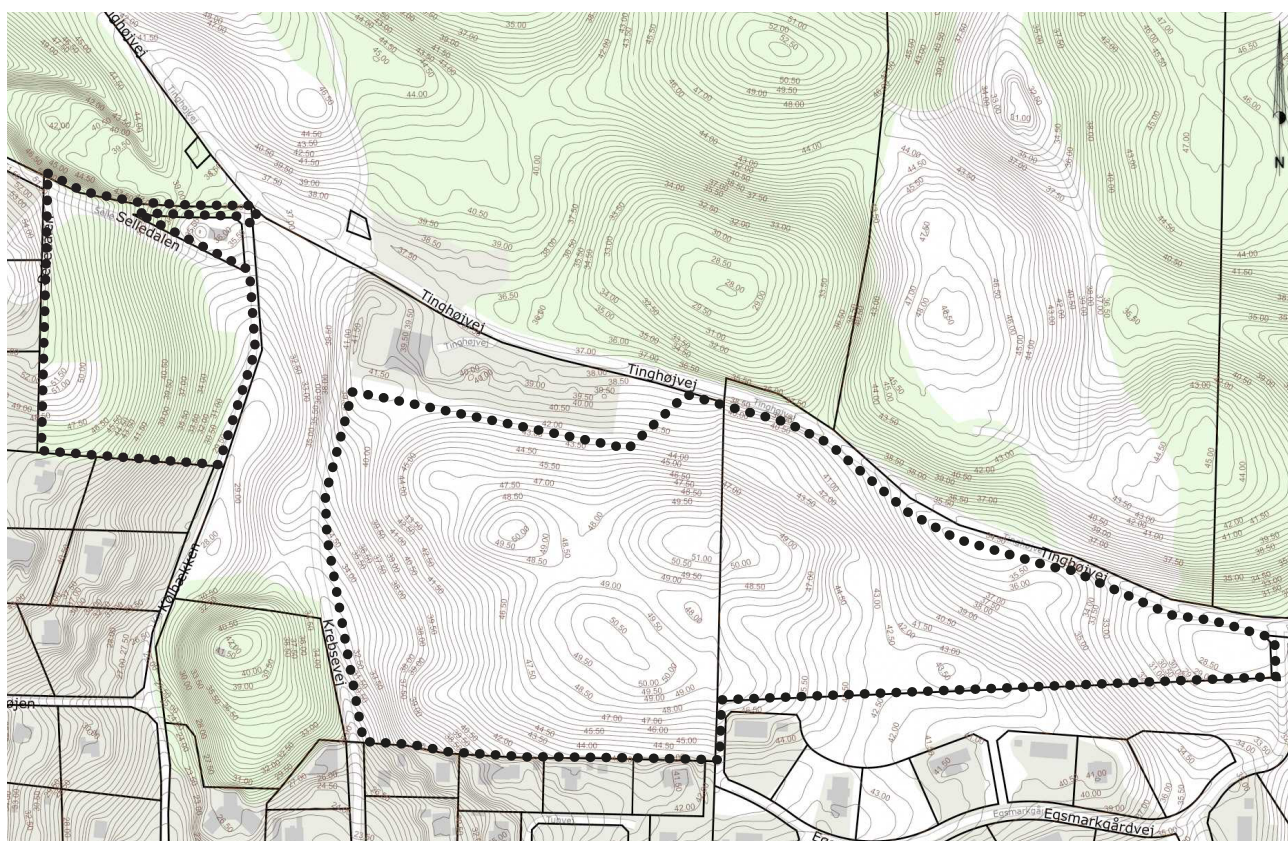
Beplantning inden for området skal ske med egnskarakteristiske træer og buske som f.eks. alm. hvidtjørn, alm. hyld, alm. syren, bævreasp, dunet gedebled, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, seljerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr.

Delområde IV er overdrev og omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og der må derfor ikke foretages ændringer eller plantes beplantning i området uden tilladelse. I delområde IV må beplantningen dog vedligeholdes ved beskæring og udynding, når beplantningens karakter ikke ændres.

TERRÆN

Der er store terrænforskelle indenfor lokalplanområdet og det er vigtigt at sikre det eksisterende terræn samtidig med at der gives mulighed for et opføre sommerhuse i området. Lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænregulering og bebyggelsens placering i terrænet for at sikre, at det naturlige terræn i videst mulig omfang bevares. Ved placering af bebyggelse på skrånende grund vil det være nødvendigt at etablere bebyggelse og evt. terrasser i flere niveauer. Dette kan eksempelvis ske ved at bebyggelsen indrettes i forskudte plan eller at bebyggelsen på anden vis tilpasses terrænet. Ved at orientere sommerhusets længderetning/tagryg langs med højdekurverne vil behovet for terrænregulering mindskes.

Lokalplanen indeholder differentierede bestemmelser om terrænregulering, således at det på udpegede grunde vil være muligt at foretage større terrænregulering end på andre.



Kort over områdets terræn.

BELYSNING

For at undgå unødige lysforurening, og sikre en af de helt særlige oplevelser, der for mange er forbundet ved at være i sommerhus, nemlig et kig til nattehimmels stjernevimmel, gives der ikke mulighed for belysning langs med stierne eller inden for fællesarealerne.

ZONEFORHOLD

Området er i landzone og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse og of-fentliggørelse til sommerhusområde.

MILJØ

Området er omfattet af drikkevandsinteresser. For at sikre grundvandet, er der fastsat bestemmelser som sikrer, at materialer som kobber og zink ikke anvendes til fx. tagrender eller tagbelægning. Materialerne vurderes at kunne have en negativ miljøpåvirkning, og de må derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som redegør for, at håndtering af tag- og overfladevand ved hverdagsregn og skybrudsregn kan ske hensigtsmæssigt og efter gældende regler samt, at der med planlægningen sikres tilstrækkeligt areal til formålet.

HVERDAGSREGN

Området er planlagt til spildevandskloakering, hvorfor tag- og overfladevand håndteres lokalt. Der er overvejende undergrund af sand med indslag af moræneler samt en god afstand til det terrænnære grundvand, som gør lokalplanområdet i stand til at optage overfladevand.

Regnvand håndteres lokalt på egen grund. Tagvand og vand fra andre befæstede flader på grundene kan nedsives i faskine. Faskiner til tagvand skal placeres mindst 25 meter fra fra vandboringer. Faskiner dimensioneres efter lokale jordforhold.

Områdets veje anlægges med grus og uden kantsten, hvorfor overfladevand håndteres via diffus nedsivning

En del af vejen i delområde II kan anlægges med asfalt grundet det stejle terræn og afvanding af denne del kan ske til faskine indenfor lokalplanområdet.

SKYBRUDSREGN

Området er meget kuperet, og der er ingen naturlige skybrudslavninger indenfor lokalplanområdet. Terrænet ved delområde I, vest for Kølbækken har fald fra vest mod øst og strømningsvejene følger terrænet. Terrænet i delområde II, øst for Krebsevej har det højeste terræn punkt midt i området og derved fald til alle sider. Strømningsvejene følger terrænet.

Ved ekstrem regn vil der kunne strømme regnvand fra den interne vej, der har fald mod vest mod Krebsevej og som håndteres af faskine. Ved overbelastning følger regnvandet terræn og vil blive ledt til åbent græsareal vest for Krebsevej. Denne strategi sikrer såvel naboer som veje mod oversvømmelse.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere grønne tage, som har en positiv effekt på miljøet, da det bl.a. er med til at binde større mængder regnvand.

GRUNDEJERFORENING

Der stilles krav om etablering af grundejerforening. Foreningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles veje, stier og opholdsområder, så de fremstår velholdte og så det sker i samarbejde mellem områdets grundejere.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

LANDSPLANDIREKTIVER

Lokalplanområdet blev udlagt i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 53 (BEK nr. 952 af 16/09/2019). Områder udlagt i landsplandirektivet skal være overført med en vedtaget og offentliggjort lokalplan senest 8 år efter bekendtgørelsens vedtagelse i 2019.

Lokalplanen overholder kravet i landsplandirektivet om, at der højst må der udlægges 45 sommerhuse i området.

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024

Lokalplanområdet er med kommuneplanramme nr. 1.55.S2 og 1.55.S3 udlagt til sommerhusområde, lokalplanen er udarbejdet indenfor de muligheder der er givet med kommuneplanens rammer.

Af notatfeltet til kommuneplanramme 1.55.S2 fremgår det, at nedsivning af vand fra tage og befæstede arealer ikke er tilladt. Denne note er indsat idet en del af lokalplanområdet er beliggende i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Intentionen med notatet er at sikre grundvandsbeskyttelsen ved udvikling af området.

Lokalplanen sikrer, at der ikke etableres bebyggelse inden for BNBO-området. Der løber i dag en grusvej syd for vandværket, denne flyttes til en placering nord for vandværket og etableres med et profil, som leder overfladevandet væk fra vandværket. Veje i lokalplanområdet anlægges som grusveje, hvorfor overfladevand håndteres med diffus nedsivning. Det sikres desuden, at tagvand ikke nedsives nærmere end 25 fra vandværkets indvindingsboringer, samtidig fastsætter lokalplanen at der ikke må anvendes zink og kobber på tage og som tagrender og nedløbsrør. Terrasser til de enkelte sommerhuse skal etableres som træterrasser.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at der er taget særlige hensyn til beskyttelsen af området grundvandsinteresser således at lokalplanen kan udarbejdes indenfor gældende kommuneplanramme.

HOVEDSTRUKTUR

Èt af hovedprincipperne udlagt i Syddjurs Kommuneplan 2024 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 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.

Skønt det fremtidige sommerhusområde ved Kølbækken og Kребsevej er af begrænset omfang vurderes det, at bidrage væsentligt til understøttelsen af turismen og dermed fremme ovennævnte hovedprincip.

RETNINGSLINJER

Grundvand og drikkevand

Der er i kommuneplanen fastsat retningslinjer, der skal medvirke til at beskytte grundvandet f.eks. når der udlægges nyt areal til erhverv, byudvikling eller et nyt sommerhusområde. Lokalplanområdet ligger indenfor Boringsnært beskyttelses-

område (BNBO) samt kildepladszonen til almen drikkevandsboring. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om materialer, som ikke må anvendes og er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for grundvand og drikkevand.

Af retningslinjerne i indsatsplan for grundvandsbeskyttelse fremgår det, at der som udgangspunkt ikke skal ske byudvikling indenfor kildepladszonen til et alment vandværks indvindingsboringer. Nærværende lokalplanområder er udpeget til sommerhusområde med landsplandirektiv i 2019 og blev indarbejdet som rammerområde i kommuneplanen 2020-2032 for Syddjurs Kommune. Der er således ikke tale om et nyt udlæg, men om en realisering af kommuneplanens muligheder. Anvendelsen til sommerhusområde er således omfattet af grundvandsredegørelsen til kommuneplan 2020-2032. Fordi nye sommerhusområder alene kan udlægges med landsplandirektiver er det ikke muligt at finde en alternativ placering.

Sommerhusområder inden for kystnærhedszonen

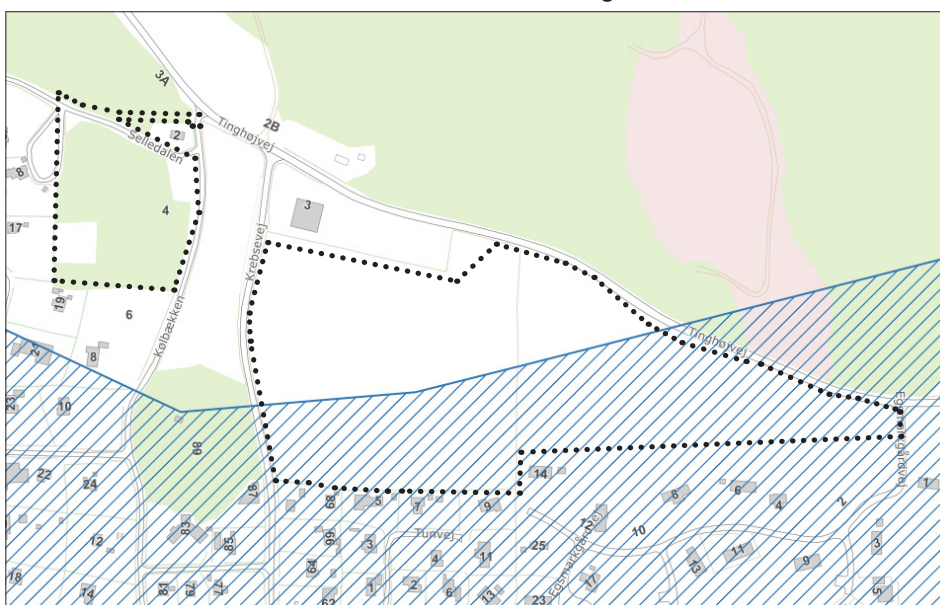
Der er i kommuneplanen opsat retningslinjer for sommerhusområder inden for kystnærhedszonen. Her lægges vægt på, at nye sommerhusområder udlægges i tilknytning til etablerede sommerhusområder og i sammenhæng med infrastruktur. Samtidig skal de landskabelige hensyn og hensyn til tilgrænsende beboelser indtænkes, så der skabes en sammenhæng. Større sommerhuse skal placeres, så den landskabelige karakter fastholdes og med separat vejadgang.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen, da lokalplanen udlægger området som i en naturlig udvidelse af et eksisterende sommerhusområde og knytter op på den eksisterende infrastruktur i området. Lokalplanen fastsætter også bestemmelser om terrænregulering, som skal sikre, at de landskabelige hensyn indtænkes i området.

Udsigtslandskab

Den sydligste del af lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens udpegnings til udsigtslandskab (se kort nedenfor). Den største del af udpegningsen består af det naturbeskyttede overdrev og bebygges derfor ikke. I følge kommuneplanens retningslinje for udsigtslandskaber bør højder, udsigtskiler, belægnings og tagflader på det planlagte understøtte hensynet til udsigten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da lokalplanen fastsætter bestemmelser om terrænregulering, bebyggelsens indpasning i terrænet samt hvilke materialer der kan anvendes, herunder at tage skal have en mørk farve.



Kort med udpegnings af udsigtslandskab, som er markeret med blå skravering.

Landskabskarakter

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan 2024 har Syddjurs Kommunes udarbejdet en landskabskarakteranalyse. Analysen danner grundlag for kommuneplanens retningslinjer og udpegninger i landskabet. Lokalplanområdet ligger indenfor landskabskarakterområde nr. 14 Ebeltoft by- og skovlandskab. Området omfatter den sydøstlige del af kommunen og omfatter det by- og skovprægede landskab omkring Ebeltoft og langs kysten til Ebeltoft Vig.

Landskabsområdet er geologisk set en del af den markante randmoræne, der strækker sig som et sammenhængende, buet højdedrag langs kysten til Ebeltoft Vig. Dette kommer til udtryk ved et højtliggende og kuperet terræn, der falder jævnt mod kysten.

En mindre del af lokalplanområdet ligger indenfor det kystorienterede landskab, hvor der ofte er en visuel relation til kysten mod syd. Området er vurderet til at have en middel tilstand, da det er præget af byudvikling. Området er præget af særlige udsigtsmuligheder, hvilket også afspejles i kommuneplanens retningslinjer for udsigtslandskaber. Der er fastsat en målsætning om, at landskabets karakter skal vedligeholdes og udsigtsmulighederne beskyttes. Der bør indefor området være særligt fokus på at sikre, at ny bebyggelse holdes i nedtonede farver og materialer, så bebyggelsens visuelle påvirkning af de omkringliggende landskaber begrænses. Eksempelvis kan lyse farver og reflekterende materialer fremstå visuelt dominerende. Lokalplanen sikrer dette med bestemmelser om materialer og farver.

Skovrejsningsområde

Hele lokalplanområdet er udpeget som område, hvor skovrejsning er uønsket.

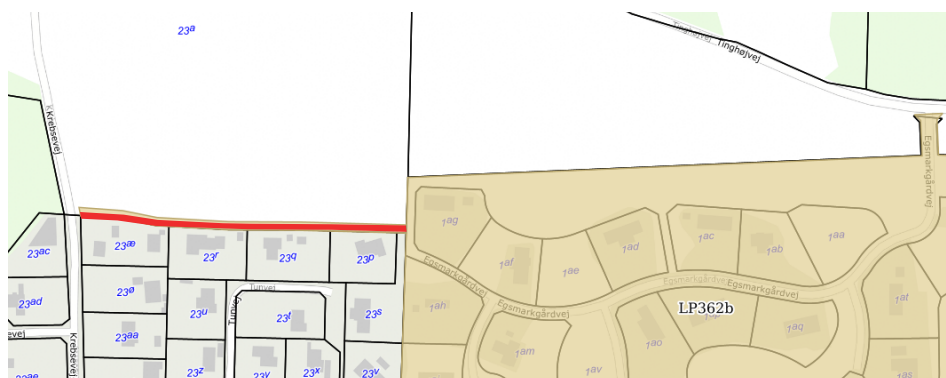
Af retningslinjen fremgår det at værdifulde landskaber, større naturområder og kulturhistoriske interesseområder samt generelt bæltter langs fremtidige infrastrukturanlæg, herunder fremtidige vejanlæg, udpeges normalt som områder, hvor skovtilplantning er uønsket.

Med lokalplanen gives der ikke mulighed for skov eller skovrejsning, og planen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

EKSISTERENDE LOKALPLAN

En lille del af lokalplanens delområde II er omfattet af lokalplan 362b, som udlægger arealet til stiforbindelse mellem Krebsvej og sommerhusområdet på Egesmarkgårdvej.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan, bliver lokalplan 362b (markeret med rødt på kortet nedenfor) aflyst for den del der indgår i nærværende lokalplans område. Stiforbindelsen er med nærværende lokalplan sikret med en anden planering, denne fremgår af lokalplanens kortbilag 2.



Kort med angivelse af, hvilken del af lokalplan 362b, der aflyses, markeres med rødt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Museum Østjylland udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27

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

Museet har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse udtalt:

Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet. Det drejer sig om genstandsfund og gravhøje fra forskellige perioder af stenalderen. Derudover er terrænet mere velegnet til oldtidsbebyggelsen end det omkringliggende.

Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder og topografien indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af museumslovens § 27.

Museum Østjylland anbefaler, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes. Dermed kan det konstateres, om der er fortidsminder, og omfanget kan blive afdækket med henblik på en egentlig undersøgelse. Dette for at anlægsarbejdet ikke skal forsinkes unødigt af en arkæologisk undersøgelse.

Hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

FORTIDSMINDER

Der er ikke registreret fortidsminder i form af gravhøje, sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

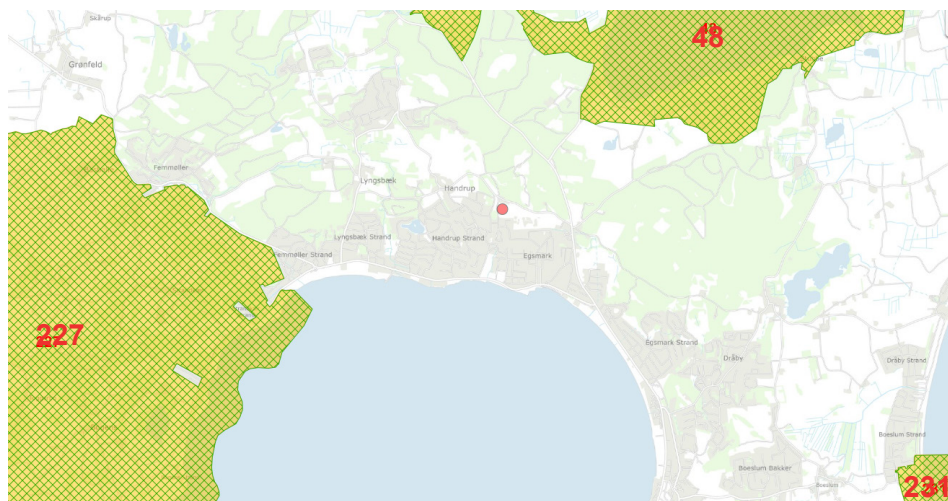
Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 48 Stubbe Sø, som ligger ca. 1,5 km nordøst for lokalplanområdet nr. 227 Mols Bjerge med kystvande og nr. 231 Kobberhage kystarealer (se kort nedenfor).

Lokalplanen vil medføre, at spildevand bliver rensset ved Boeslum Renseanlæg med udledning af rensset spildevand til Natura 2000-område nr. 231 Kobberhage kystarealer, der omfatter habitatområde H231. Boeslum Renseanlæg er et velfungerende renseanlæg. Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at Boeslum Renseanlæg vil rense miljøfremmede stoffer og næringsstoffer således, at realisering af

lokalplanen ikke vil have en negativ påvirkning på vandmiljøet og dermed heller ikke en negativ påvirkning af Natura 2000-områder med marine udpegninger, herunder arter og naturtyper på dets udpegningsgrundlag.

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



Kort med Natura 2000-områder (skraveringer) og lokalplanområde vist med rødprík.

Særligt beskyttede arter

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Syddjurs Kommune har screenet lokalplanforslaget for om, det vil have en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder særligt beskyttede arter. I Syddjurs Kommune er der konstateret forekomst af følgende ikke marine bilag IV-arter: Odder, Løgrø, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, arter af flagermus, Markfirben, Grøn Mosaikguldsmed, Grøn Kølleguldsmed, Marsvin og Mygblomst.

Det er i gennemgang af de beskyttede arter konstateret, at planområdet ikke er levested eller egnet habitat for arterne. Dog er der registreret fund af Markfirben 55 meter nordvest for lokalplanområdet, på et område, som også udgør et yngle og rastested for markfirben.

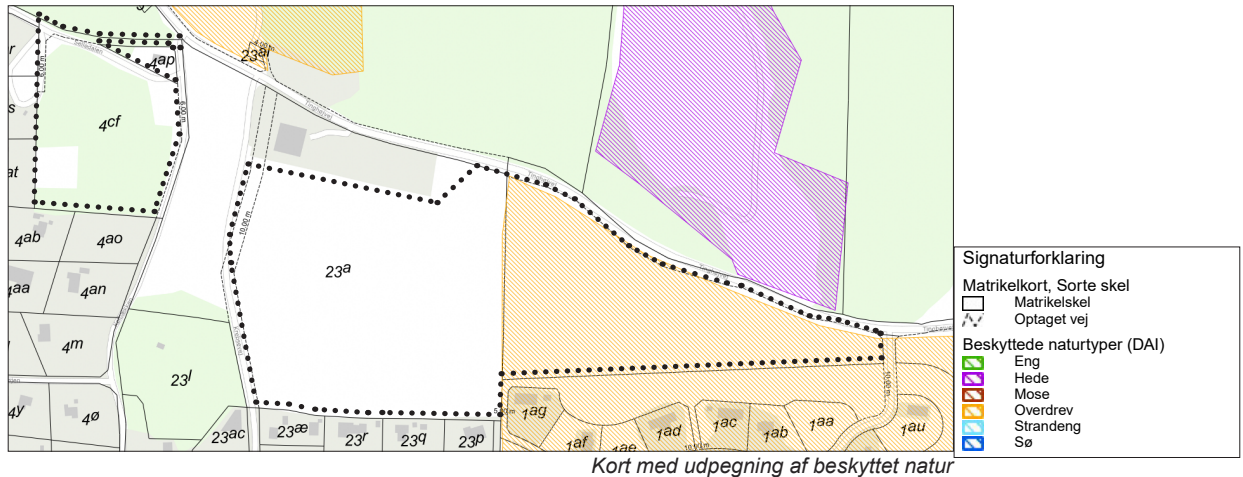
Indenfor lokalplanens områder er det hovedsageligt overdrevet i delområde IV der vurderes egnet for Markfirben. Dette område sikres med lokalplanen som naturareal, hvorfor det ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for Markfirben. Den resterende del af lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsareal, høslæt mv. I lokalplanens delområde II og III, som ligger i direkte tilknytning til overdrevet, er der ingen beplantning og det fremgår af luftfotos, at området i mere end 10 år hyppigt er blevet slået, området har været anvendt til jordbrug og høslæt og er således hyppigt blevet forstyrret, hvorfor det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke markfirben negativt.

Samlet set er det Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke vil påvirke Bilag IV-arter.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

Lokalplanens delområde IV er registreret som beskyttet natur, overdrev og er dermed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette indebærer, at området ikke må ændre tilstand uden dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Der vil kun kunne gives dispensation til tiltag, der er uden betydning eller forbedrer naturens tilstand.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres bebyggelse i delområde IV. Naturinteresserne er således både sikret gennem lokalplanen og af Naturbeskyttelseslovens § 3.



Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen (naturbeskyttelseslovens §17), som knytter sig til et større skovområde nord for Tinghøjvej.

De kommende byggegrunde til sommerhuse ligger mellem 30 m og 250 m fra skovbrynet. Der vil således fortsat være en mindst 30 m bred og ubebygget bufferzone mellem det ansøgte sommerhusområder og skoven. Desuden er skovbrynet og den kommende sommerhusbebyggelse adskilt af den asfalterede kommunevej Tinghøjvej.

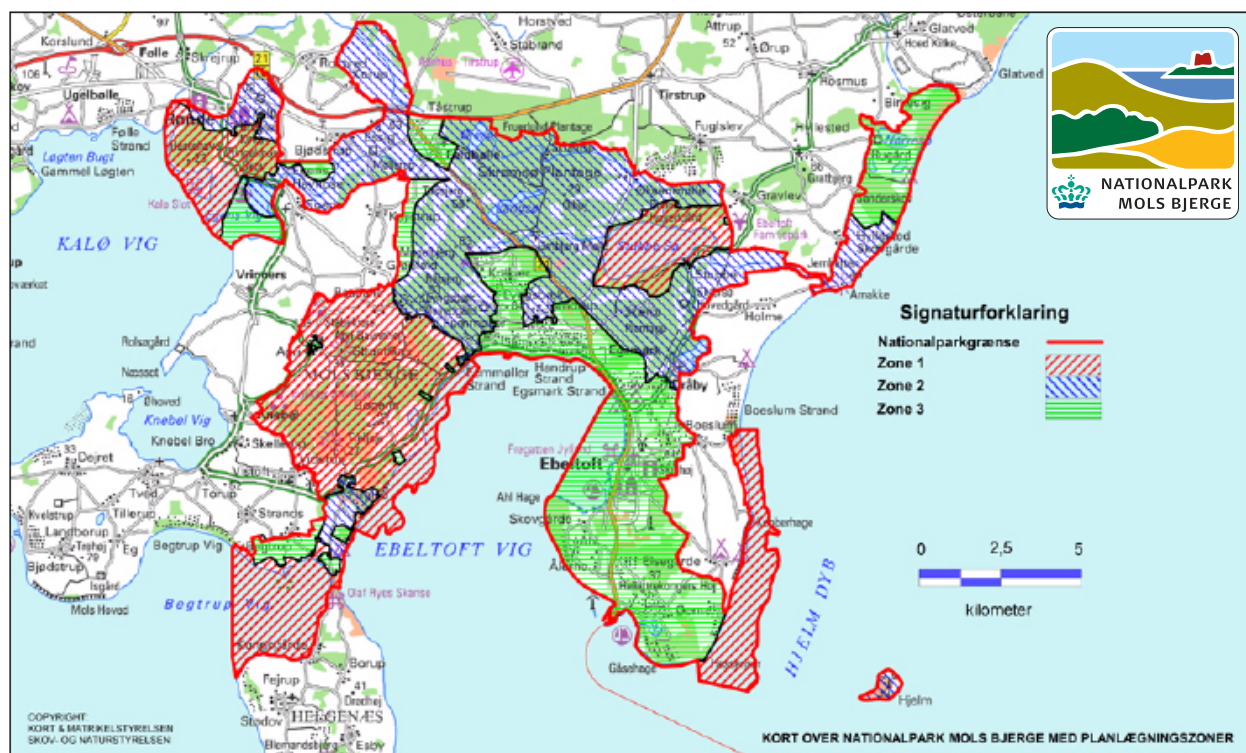
Det vurderes på denne baggrund, at en bebyggelse med lave sommerhuse i ét plan, som er opført med facader, der i overvejende grad fremstår i træ, i neutrale jordfarver med mørke tage, vil blive indpasset i landskabet, så de ikke vil få væsentlig indflydelse på oplevelsen af skovbrynet langs Tinghøjvej.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, vil Syddjurs Kommune søge Miljøstyrelsen, efter naturbeskyttelseslovens § 17, om reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet ligger inden for Planlægningszone 3 for Mols Bjerge, se kort nedenfor. Zone 3 omfatter områder med kulturlandskaber, der knytter sig til istidslandskabet, bebyggede områder og områder som sikrer sammenhængen i nationalparken.

Der er ikke i bekendtgørelsen om Nationalpark Mols Bjerge, fastsat retslige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning i nationalparkens zone 3.



Kort over Nationalpark Mols Bjerg med planlægningszoner

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 tillade byggeri anlæg inden for kystnærhedszonen.

Området er udpeget i et landsplandirektiv for nye sommerhusområder i kystnærhedszonen; det ligger ca. 1.000 meter fra kysten. Området er en naturlig udvidelse og huludfyldning af det eksisterende sommerhusområde, og det ligger bag ved de eksisterende sommerhuse og beplantning. Bebyggelsen vil set fra kysten falde naturligt ind i omgivelserne, hvor der også er sommerhuse. Med bestemmelser om materialer og farver sikrer lokalplanen, at sommerhusene ikke fremtræder visuelt dominerende i landskabet.

LOKAL AGENDA 21 OG KLIMA

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

Lokalplanen efterkommer Syddjurs Kommune Lokal Agenda 21 ved blandt andet,

- at åbne for muligheden for produktion af grøn strøm med solceller på tage indenfor området
- at søge at bevare det naturlige terræn, så de eksisterende strømningsveje og lavninger fortsat kan håndtere områdets overfladevand.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varmeplan for Syddjurs Kommune, hvorfor der er behov for individuel opvarmning af de kommende sommerhuse. På grund

af nærheden til drikkevandsboring, kan der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til jordvarmeanlæg. Sker individuel opvarmning med varmepumper, skal det iagttages, at de gældende grænseværdier for støj skal overholdes. Se mere under afsnit om støj nedenfor.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Området er omfattet af gældende spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune og skal spildevandskloakeres. Området forsynes af Aquadjurs A/S. Spildevand ledes til rensning ved Boeslum Renseanlæg.

I henhold til spildevandsplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse.

Spildevandsledningerne bør anlægges med en afstand af mindst 50 m til almene vandværkers indvindingsboringer.

ELEKTRICITET

KONSTANT Net A/S har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

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

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 427 ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om, at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og 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. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

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

Lokalplanområdet ligger ud til Tinghøjvej, som er en mindre vej, der ikke vurderes

at kunne påvirke området med støj over de gældende grænseværdier.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet, på Tinghøjvej 3, ligger en virksomhed, der består af et oplagsområde til sand og grus og en bygning til opbevaring af entreprenørmaskiner.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdet en redegørelse for støj- og støvgener fra virksomheden. Det er i den forbindelse oplyst fra virksomheden, at området fremadrettet kun vil blive benyttet til opbevaring af entreprenørmaskiner (1 traktor og 1 rendegraver) og at der ikke vil blive håndteret sand og grus i området.

Konklusionen på støj- og støv redegørelsen er, at der på baggrund af ovenstående ikke er risiko for støvgener fra virksomheden. De gældende grænseværdier for støj i sommerhusområder vil kunne overholdes i hele projektområdet, hvis der etableres en 2 meter høj skærm i tilknytning til virksomheden, se kort nedenfor. Lokalplanen stiller derfor som forudsætning for ibrugtagning, at de gældende grænseværdier for støj skal kunne overholdes (Se udsnit af kort nedenfor).

Tidsrum	Vejl. Grænseværdi
Mandag- fredag kl. 07.00-18.00 Lørdag kl. 07.00-14.00	40 dB(A)
Mandag- fredag kl. 18.00-22.00 Lørdag kl. 14.00-22.00 Søndag kl. 07.00-22.00	35 dB(A)
Alle dage kl. 22.00-07.00	35 dB(A)

Tabel over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastningen i sommerhusområder.

Støj fra varmepumper

Ved etablering af varmepumper, skal det iagttages, at varmepumper er underlagt miljøloven på samme måde som virksomheder, og at det til en hver tid er ejers ansvar at de gældende grænseværdier for støj bliver overholdt på alle tidspunkter af døgnet. Det er derfor relevant at overveje placeringen af den udvendige del af en varmepumpe, således at naboer ikke generes af evt. støj der fra.



Kortet viser placering af 2 meter højt støjværm (hele kortet findes på bilag 7).

JORDFORURENING

Forhold om jordforurening reguleres af "Lov om forurennet jord".

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

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

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet, hvor vand opsamles mv., skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

GRUNDEVAND

Planområdet ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk indvindingsopland, som sidestilles med OSD samt kildepladszone til alment vandværks indvindingsboring.

Handrup-Lyngsbæk Vandforsyning ligger i den vestlige del af området og er ikke omfattet af nærværende lokalplan. Vandværket indvinder fra fire boreriger beliggende tæt ved vandværksbygningen.

Der kan ikke tillades nedsivning af vejvand inden for en radius på 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer, vejene planlægges overvejende som grusveje, hvorfor håndteringen af vejvand sker via diffus nedsivning, som ikke kræver en nedsivningstilladelse. En mindre strækning af vejen planlægges med asfalt, hvorfra regnvand håndteres i faskine indenfor lokalplanområdet.

Tag- og overfladevand håndteres lokalt i området. Tagvand må ikke nedsives i en afstand af 25 meter fra vandværkets indvindingsboringer, hvilket overholdes med lokalplanen.

Derudover er der indenfor lokalplanområdet BNBO områder (boringsnært beskyttelsesområde) knyttet til de vandværkets eksisterende boreriger. Faskiner og forsinkelsesbassiner til håndtering af regnvand kan som udgangspunkt ikke etableres i BNBO.

Delområde I og den mindre del af delområde II er registreret som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og omfattet af indsatsplan for dette.

Anvendelsen til sommerhusområde udgør ikke en særlig risiko for grundvandet eller risiko for øget nitratbelastning af området.

Der er ligeledes udpeget sprøjtemiddelfølsomme indvindingsområder (SFI) og indsatsområder for sprøjtemidler.

Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der ikke etableres anlæg eller ske anden form for forurenende aktivitet inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO)

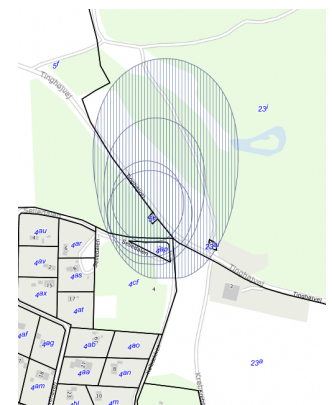
For at minimere forureningsrisikoen bør tagbelægning, tagrender, nedløbsrør mv. ikke etableres i zink og kobber, som kan give anledning til afsmitning af forurenende stoffer til grundvandet. Disse materialer er ikke tilladt i lokalplanområdet.

Selledalen er eksisterende vej, som har et u hensigtsmæssigt fald, i det overfladevand løber direkte ind på vandværkets grund. En del af Selledalen omlægges til ny placering nord for vandværket og med et profil der sikrer at vand ledes væk fra vandværket.

Lokalplanen udlægger ny vej indenfor BNBO areal i delområde I. Det nye vejstykke nord-sydgående i delområde I betjener 8 sommerhuse og vejen får et profil, hvor overfladevand kan ledes til de omkringliggende grunde udenfor BNBO, hvis ikke vejen kan optage vandet. Der vil dermed ikke være nedsivning af vejvand indenfor BNBO.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.



Kort der viser beliggenhed af BNBO område.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter der fortrænges eller aflyses med lokalplanen fremgår af lokalplanbestemmelserne § 16.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet en servitutredogørelse. Af denne fremgår det, at nedenstående servitut skal aflyses med lokalplanen, da den er i strid med lokalplanens formål.

Dokument lyst den 29.12.1960, løbenr. 3151-66, "Dok om bebyggelse, benyttelse mv."

Servituten indeholder bl.a. bestemmelser om

- at udstykning ikke må finde sted i mindre parceller end 1/2 tdr. land.

Udstykning af området i sommerhusgrunde forudsætter derfor, at bestemmelsen om mindste grundstørrelse ophæves.

EKSPPROPRIATION

Jf. Planlovens § 16 stk. 3 skal lokalplaners redegørelse indeholde oplysning om lokalplanens mulighed for ekspropriation og betingelserne herfor.

Byrådet 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 Byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet 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 byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen.
- 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 Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

NATURBESKYTTelsesLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for overdrev, jf. naturbeskyttelsesloven, før der evt. er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven § 3, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune eller Miljøstyrelsen har reduceret skovbyggelinjen.

MUSEUMSLOVEN

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

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.

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: 1a og 23a Egsmark By, Dråby.

Uanset lokalplanenes bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug. Landbrugspligten kan blive ophævet ved erklæring fra landinspektør jf. Landbrugsloven eller ved tilladelse fra Landbrugsstyrelse

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at muliggøre etablering af et sommerhusområde,
- 1.2 at sikre udstykning i hensigtsmæssige sommerhusgrunde,
- 1.3 at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området og
- 1.4 at sikre gode muligheder for udendørs ophold

Ad §1 og §3

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

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

Matr. nr. 4cf Handrup By, Dråby

og

Del af matr. nr. 23a og 1a begge af Egsmark By, Dråby

samt alle parceller, der efter den 1. januar 2026 udstykkes i området.

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

Se også § 17.4.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområderne (I, II, III og IV) som vist på kortbilag 1.
- 2.3 Lokalplanområdet er i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til sommerhusområde.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Der må maksimalt etableres 45 sommerhuse inden for lokalplanområdet.

Delområde I, II og III

- 3.2 Delområderne I, II og III må kun anvendes til sommerhusområde.
- 3.3 Indenfor delområde I er udlagt et område til grønt fællesareal, vist på kortbilag 2. Området må ikke bebygges.
- 3.4 Indenfor delområde I udlægges en byggelinje vist på kortbilag 2, der må ikke etableres bebyggelse indenfor byggelinjen. Arealet kan indgå i en sommerhusgrund som haveareal.
- 3.5 Der kan inden for delområderne opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

- 3.6 Indenfor delområde III skal al sommerhusbebyggelse placeres indenfor byggefeltet. Der må etableres tilkørsler til sommerhuse på fællesarealet i delområde III.

Delområde IV

- 3.7 Området er naturareal og må kun anvendes som grønt område.
- 3.8 Der må ikke etableres bebyggelse.
- 3.9 Der kan kun etableres stier og beplantning eller opstilles borde, bænke, legeredskaber, shelters, skraldespande mv. i området i det omfang, som en given dispensation fra Naturbeskyttelsesloven tillader. Der skal ansøges om en dispensation fra loven ved kommunen.
- 3.10 Der kan etableres trampestier uden nogen form for fast belægning.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne, som er vist på illustrationsplanen på kortbilag 4.
- 4.2 Fællesarealer som vist på kortbilag 2 må udstykkes som en samlet ejendom inkl. fællesarealet udlagt i delområde I og fællesarealer omkring byggefelterne i delområde III. Der må ikke ske yderligere udstykning af fællesarealer.
- 4.3 Grunde inden for delområde I og II skal udstykkes på mindst 800 m². Grundarealet inklusiv andel af fællesareal skal udgøre mindst 1.200 m² og må maksimalt udgøre 1.400 m².
- 4.4 I delområde III må byggefelter som vist på kortbilag 2, udstykkes som selvstændige grunde, med en maksimal størrelse på 300 m² (15 x 20 meter). Grundareal inklusiv andel af fællesareal skal udgøre mindst 1200 m².
- Der må maksimalt udstykkes 6 grunde i delområde III. Byggefelterne skal have en indbyrdes afstand på 10 meter og mindst 5 meter til nærmest udstykkede grund i delområde II.
- 4.5 Del området IV må udstykkes som en samlet ejendom, der må der ud over ikke ske udstykning af delområde IV.

Delområde IV er naturareal, dog må arealet indgå som fællesareal for så vidt angår beregning af udstykninger jf. § 4.3 og 4.4.

Ad. §5.1 og §5.2:

Vejprojekter skal udføres i overensstemmelse med vejreglerne.

Herunder krav til oversigtsforhold og hjørneafskæringer i kryds.

Vejprojekter skal godkendes af kommunens vejmyndighed.

§ 5 VEJ-, STI-, OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til veje, stier og tilkørsler i princippet som vist på kortbilag 3.

Veje

- 5.2 Grunde nr. 9,10 og 35-40 markeret på kortbilag 5A og 5B har vejadgang fra hhv. Kølbækken og Krebsvej, de resterende grunde har vejadgang fra de interne veje og tilkørsler i lokalplanområdet, som i princippet vist på kortbilag 3.

- 5.3 Vejene A-B, C-D og E-F skal udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 6 m, og med 1 meter græsrabat i begge sider.
- 5.4 Vejen A-B skal etableres med et profil der ledes overfladevand væk fra BNBO området.
- 5.5 Vejen E-F skal erstatte den eksisterende del af Selledalen (vej G-H), der løber syd for vandærket. Vej G-H skal nedlægges.
- Vejen E-F skal etableres med et profil der leder overfladevandet væk fra vandværket.
- 5.6 Veje skal etableres med grus eller stenmel. Strækningen C-C1 kan dog etableres med asfalt. Asfalten skal have lyst, rødtligt eller meleret tilslag - tilslaget skal så vidt muligt have samme farve som den resterende del af grusvejen.
- 5.7 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsbil.
- 5.8 Der skal udlægges tilkørsler, som i princippet vist på kortbilag 3, i en bredde af min. 3 meter til grunde i delområde III. Tilkørsler skal etableres med græsarmering eller grus.
- 5.9 Der må kun etableres 1 overkørsel pr. grund.

Stier

- 5.10 Stier (undtaget trampestier) skal udlægges i en bredde af min. 3 m. Heraf skal det belagte areal have bredde på min. 1,8 m og have en belægning, som tilgodeser kørestolsbrugere, gangbesværede og kørsel med barnevogne.
- 5.11 Stierne a-b og c-d, vist på kortbilag 3, skal etableres med grus eller stenmel.

Parkering

- 5.12 Indenfor delområde I og II skal der på egen grund etableres mindst 2 parkeringspladser pr. sommerhus.
- 5.13 Indenfor delområde III skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. sommerhus i direkte tilknytning til byggefelt.
- 5.14 Parkeringsarealer må kun etableres med græsarmering eller grus, der må ikke anvendes skærver, fliser, asfalt eller lignende belægningstyper.
- 5.15 Indenfor delområde III må maksimalt 2 parkeringspladser etableres med belægning jf. ovenstående. Disse skal være sammenhængende.

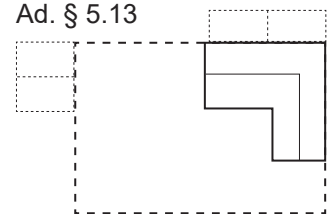
Belysning

- 5.16 Belysning af veje, stier og fælles friarealer må ikke finde sted.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 6.1 Der må på den enkelte ejendom maksimalt opføres 230 m² (sommerhus, carport, udhuse, overdækninger mm.),

Ad. § 5.13



Eksempel på, hvordan p-pladser kan placeres i direkte tilknytning til byggefelt. (ikke målfast)

Boligarealet må maksimalt udgøre 180 m² (sommerhus inkl. kælderareal).

Sekundær bebyggelse må maksimalt udgøre 50 m² (carport, udhuse, overdækninger eller lignende).

- 6.2 Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage.
- 6.4 Sommerhusbebyggelse og terrasser kan etableres i forskudte plan eller dele op i mindre bygninger og terrasser, som indpasses i terrænet.
- 6.6 Bebyggelse må have en højde på maks. 5 m. En af bebyggelsens facader/ydervægge må maksimalt have en højde på 3,0 meter.
- Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde. Dog maks. 1,2 m over tag.
- 6.7 Bebyggelse skal forsynes med et ligesidet saddeltag eller med fladt tag.
- Mindre bygninger som udhuse og carporte kan udføres med andre tagformer.
- 6.8 I delområde III skal al bebyggelse, dvs. sommerhus, sekundærebygninger og terrasse mv. placeres indenfor byggefeltet på 300 m² jf. § 4.4.
- 6.9 I delområde III tillades byggeri i skel forudsat, at byggefelterne er udstykket jf. § 4.4.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelse inden for lokalplanens område skal have ydervægge udført i træ.
- Mindre bygningsdele (maks. 20% af den enkelte facade) kan desuden udføres i glas, stål, aluminium, beton, fibercement og mursten.
- 7.2 Bebyggelses facader skal fremstå i en af farverne sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, lys dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svensk-rød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngrøn og i disse farvers blanding med sort og hvid, som vist på bilag 5.
- Træ, tegl og metal kan også fremstå i materialets naturlige farve.
- 7.3 Stern og vindskeder skal fremstå i samme farve som bygningens facade eller sort.
- 7.4 Vinduer og døre skal fremstå i samme farve som bygningens facade eller hvid. Vinduer i træ kan desuden fremstå i træets naturlige farve.
- 7.5 Tage skal udføres med teglsten, tagpap, fiberbeton (fx Eternit) eller stål-plader i sort eller mørk grå. Farven skal være sort eller mørk med et sortindhold på mindst 70%.
- 7.6 Tage kan desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".
- 7.7 Der må ikke anvendes zink eller kobber som udvendigt materiale til facader, på tage eller som tagrender og nedløbsrør.

Ad. § 7.6:

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

Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget.

- 7.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30.
- 7.9 Alle udendørs lamper monteret på bygninger skal have nedadrettede og afskærmede lyskilder.
- 7.10 Der må ikke ske nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i området.

§ 8 BEVARING

- 8.1 Ingen bestemmelser.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Området IV skal henligge som naturområde i form af overdrev. Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og områdets tilstand må ikke ændres uden forudgående tilladelse.

Terrasser og belægninger

- 9.2 Terrasser skal etableres som træterrasser. Terrasser må maksimalt være hævet 1,0 meter over naturligt terræn og må ikke etableres i et niveau der ligger højere end sommerhusets gulvkote.
- 9.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 9.4 Indenfor delområde I og II gælder, at det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte grunds areal. Det øvrige areal skal fremstå med græs eller beplantning.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

- 9.5 Udendørs spa, vildmarksbad, legeredskaber, trampoliner og lignende skal placeres i tilknytning til sommerhuset og må ikke placeres nærmere skel end 5 meter. I delområde III skal ovenstående placeres indenfor byggefeltet jf. § 4.4.
- 9.6 Der må ikke etableres flagstænger og udsigtstårne.

Oplag

- 9.7 Der må i området ikke foretages udendørs oplagring samt henstilling af større lystbåde (kølbåde og både længere end 5 m), uindregistrerede køretøjer, campingvogne, trailere og lignende.
- 9.8 Der må på ubebyggede arealer i lokalplanens område ikke parkeres lastbiler over 3.500 kg.

Hegn og beplantning

- 9.9 I delområde I og II skal hegning mod veje, stier og fælles friarealer ske som levende hegn.

Ad. § 7.8:

Glanstal måles i henhold til ISO 2813-metoden fra 1994.

Glaserede og engoberede teglsten kan normalt ikke opfylde disse krav til glanstal og kan derfor ikke anvendes i lokalplanområdet.

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

Ad. § 9.3:

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

Ad. § 9.7:

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

- 9.10 Levende hegn skal mod veje, stier og fællesarealer skal placeres på egen grund, mindst 30 cm fra skel.
- 9.11 Der må indenfor delområde III ikke etableres hegn, hverken levende eller faste. Dog undtaget læskærme i tilknytning til det enkelte sommerhus terrasse. Disse kan etableres som levende eller faste hegn med en maksimalt højde på 1,5 meter.
- 9.11 Skraldespande, som er synlige fra vej, skal være indhegnet i form af et skjul. Skulene skal fremstå i træ i træets naturlige farve og etableres med samme højde som skraldespandende. I delområde I og II kan skjulene tillige etableres med levende hegn. I delområde III kan disse skjul placeres udenfor byggefeltet.
- 9.12 Beplantning inden for området skal ske med hjemmehørende træer og buske som f.eks. alm. hvidtjørn, alm. hylde, alm. syren, bævreasp, dunet gedeblad, engriflet hvidtjørn, fjeldribs, hassel, havtorn, mirabel, navr, sejlerøn, skovfyr, slåen, taks, vild pære, ædelgran og østrigsk fyr.
- 9.13 Der må inden for lokalplanens område ikke plantes planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter, herunder følgende:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynkeambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpebalsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpebjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpepileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

§10 TERRÆN

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted.
- 10.2 På grunde nr. 6-10 og 35-45 markeret på kortbilag 5A og 5B, tillades terrænregulering på +/- 1,0 meter.
- 10.3 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 2,5 m fra skel mod vejareal/sti/fællesarealer/nabo i delområde I og II.

I delområde III kan der, indenfor byggefeltet, terrænreguleres helt til skel.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Alle områdetets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 11.2 Installationsboks og lignende, mindre anlæg til områdetets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.
- 11.3 Arealer omkring fælles affaldsstationer skal med beplantning og lignende gives et grønt udseende.

Ad. §11.5:

Solenergianlæg på tagflader skal medregnes i bygningens samlede højde.

- 11.4 Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.
- 11.5 Solenergianlæg på bebyggelses tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- De skal lægges på tagfladen og være parallelle denne. De må være hævet maks. 15 cm fra tagfladen.
 - De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle/solpanel-fladen.
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.

§ 12 MILJØFORHOLD

Ingen bestemmelser vedr. miljøforhold

§ 13 GRUNDEJERFORENING

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

§ 14 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 14.1 de i § 5.1 nævnte veje og tilkørsler, der forsyner bebyggelsen, er etableret;
- 14.2 de i § 5.10 og 5.11 nævnte stier er etableret
- 14.3 de i § 5.12 - 5.15 nævnte parkeringsarealer, der betjener bebyggelsen, er etableret;
- 14.4 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;

- 14.5 der er etableres støjværn, som sikrer at de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder er overholdt.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 15.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 362b, Sommerhusområde på Egsmarkgårdvej, nord for Ebeltoft, vedtaget den 30. maj 2013.

for den del, som er omfattet af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

§ 16 SERVITUTTER

- 16.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

- 16.2 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

- 16.3 Følgende servitutter ophæves med lokalplanen:

Dokumen lyst den 29.12.1960, løbenr. 3151-66

§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Varige retsvirkninger

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

- 17.2 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.

- 17.3 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 mv. der er indeholdt i planen.

- 17.4 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.
- 17.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i bygge-loven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 17.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 17.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.
- 17.8 Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.
- 17.9 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af kommunen mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- 17.10 Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Syddjurs Kommune mod erstatning.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

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

Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 8. april til den 3. juni 2026.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 25. marts 2026.

Michael Stegger Jensen
Borgmester

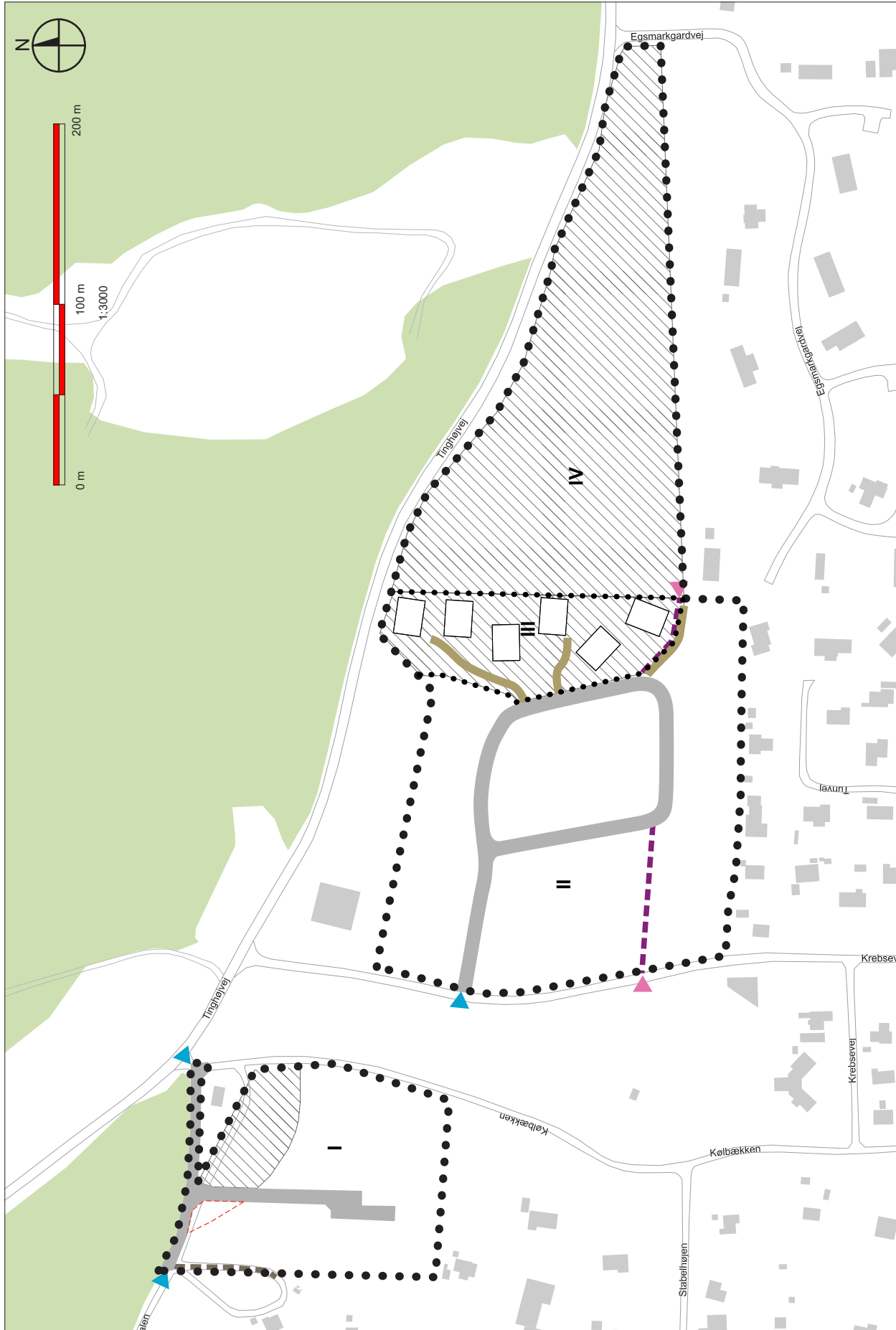
Rasmus Møller
Kommunaldirektør



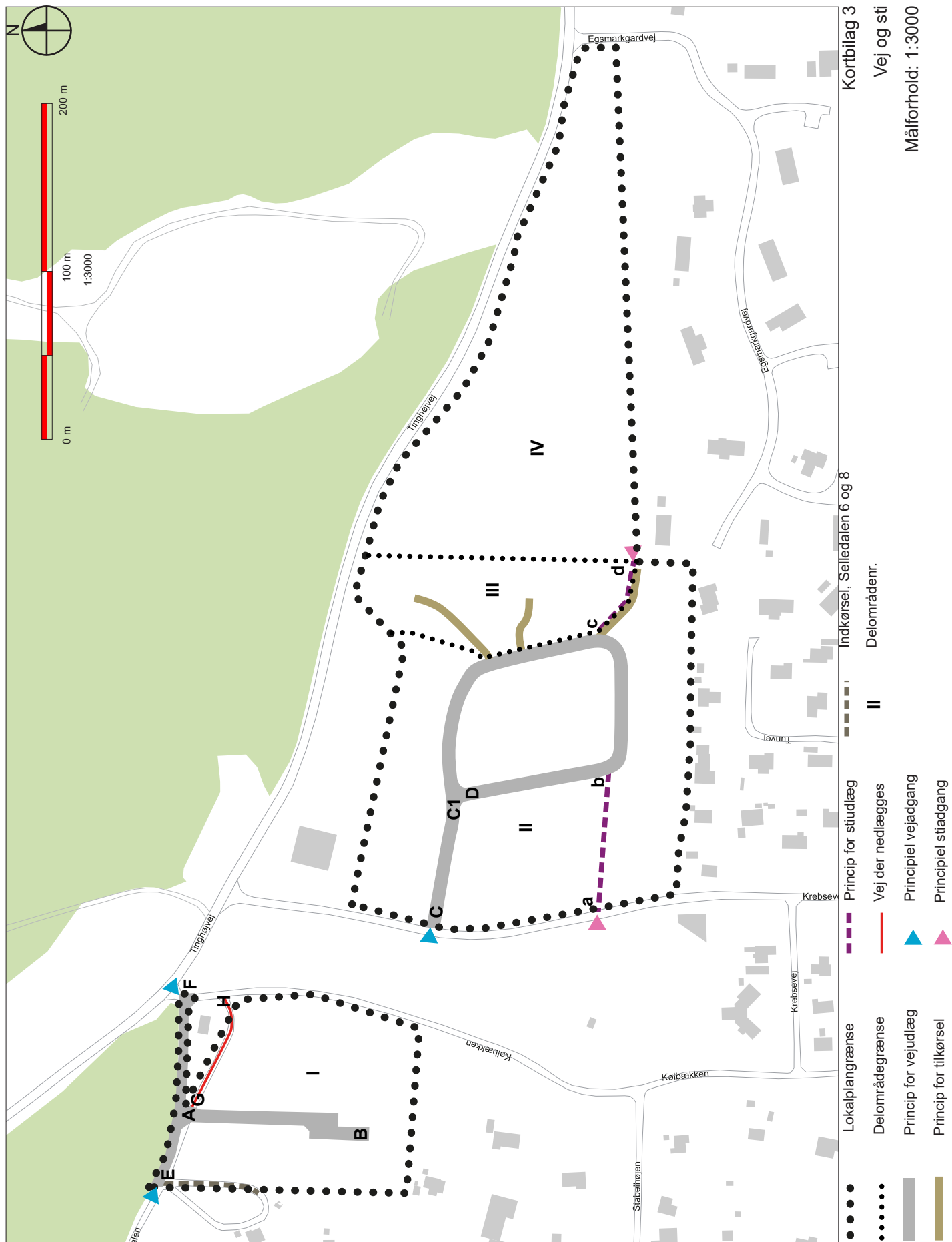
Lokalplangrænse
 Delområder
 Optaget vej
 Ejertav

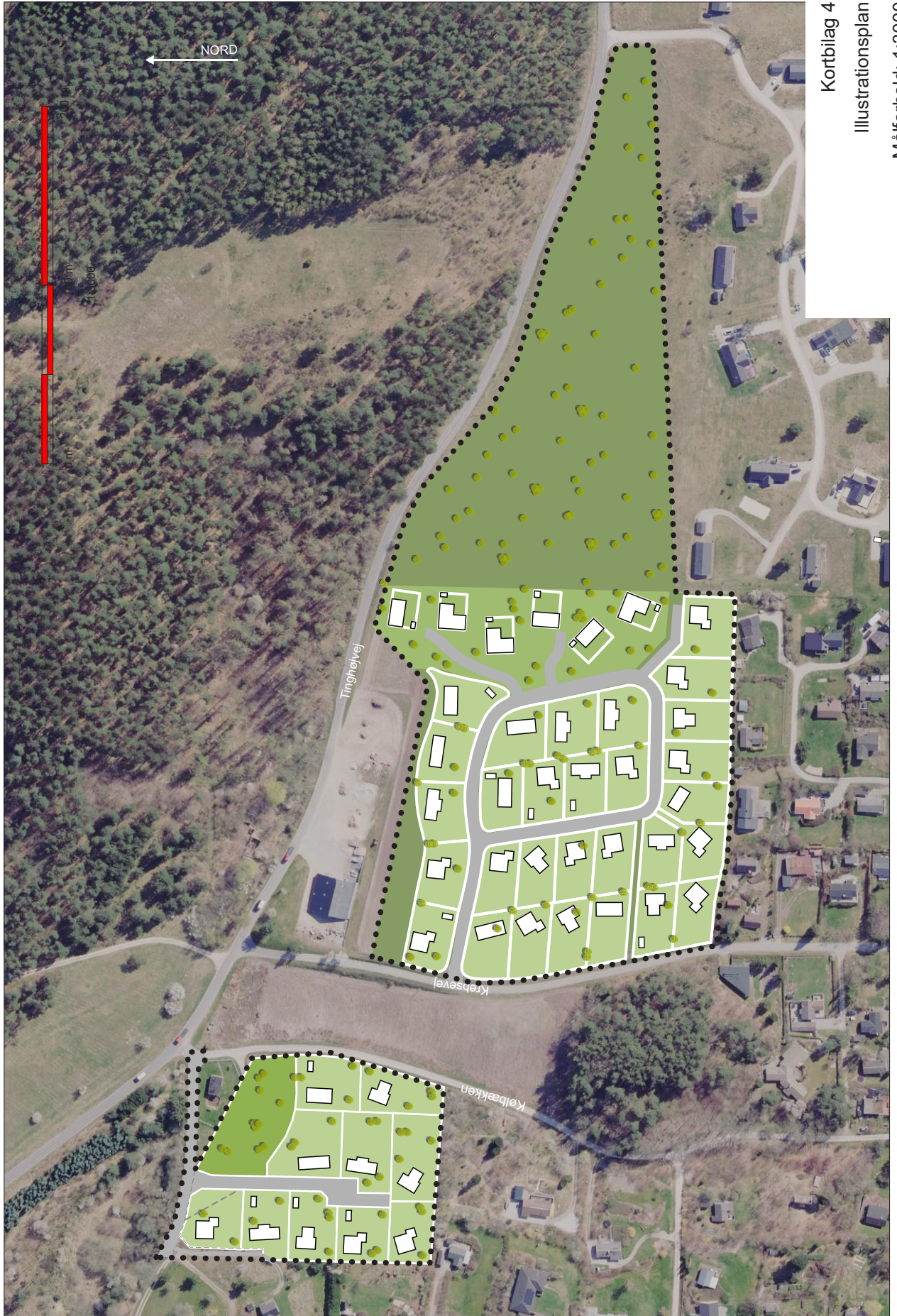
Kortbilag 1
 Matrikelkort m. lokalplangrænser

Målforhold: 1:3000



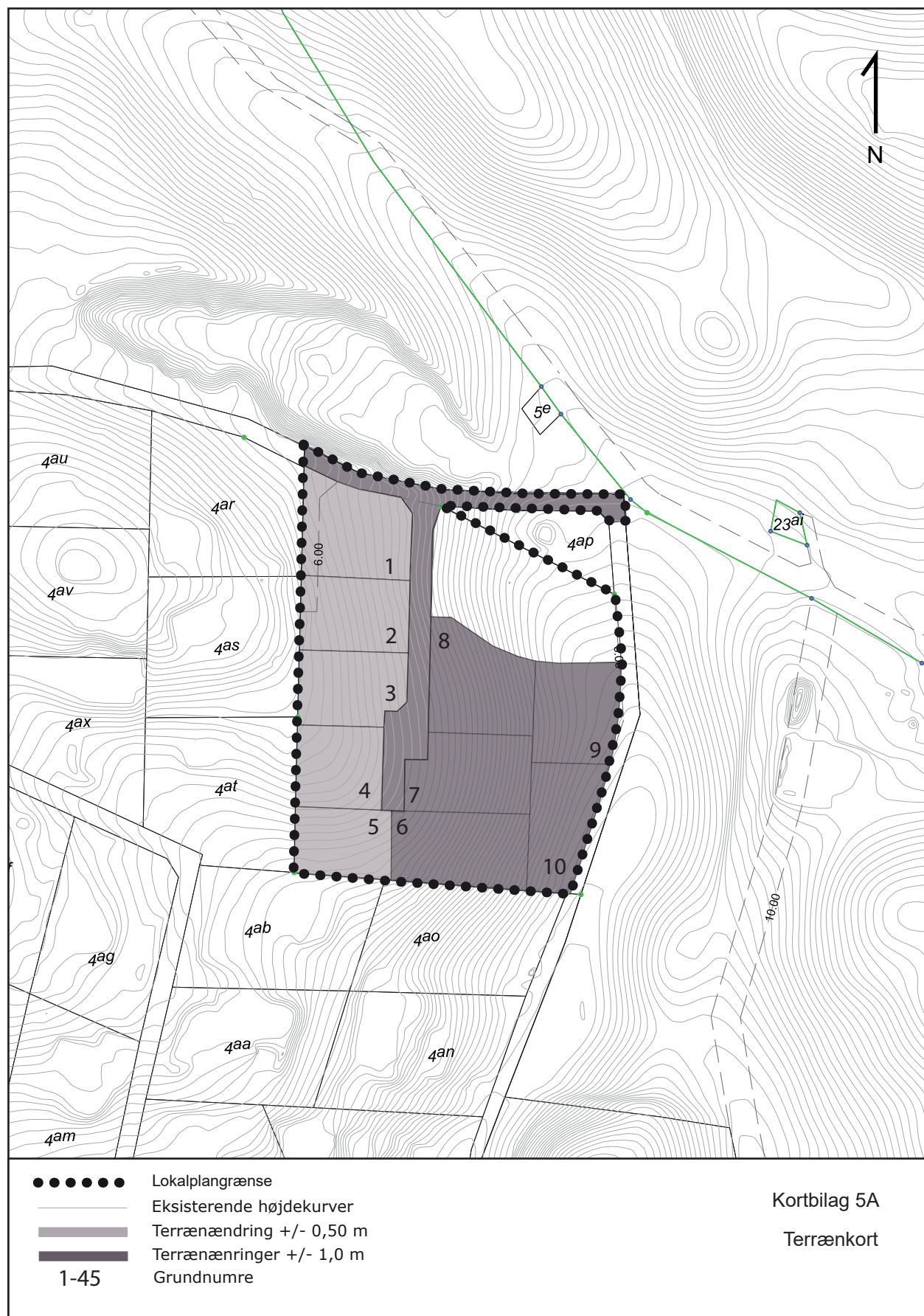
- | | | | | | | |
|--------|-----------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| ●●●● | Lokalplangrænse | ■ | Princip for stueklæg | ■ | Byggelinje jf § 3.4 | Kortbilag 2 |
| ●●●●●● | Delområdegrænse | ▨ | Naturområde og fællesareal | □ | Princip for placering af byggefelter | Lokalplankort, områdets anvendelse |
| — | Princip for vejudlæg | ▲ | Principiel vejgang | ■ | Delområdenr. | Målforhold: 1:3000 |
| — | Princip for tilkørsel | ▲ | Principiel stuegang | ■ | Indkørsel, Selledaten 6 og 8 | |

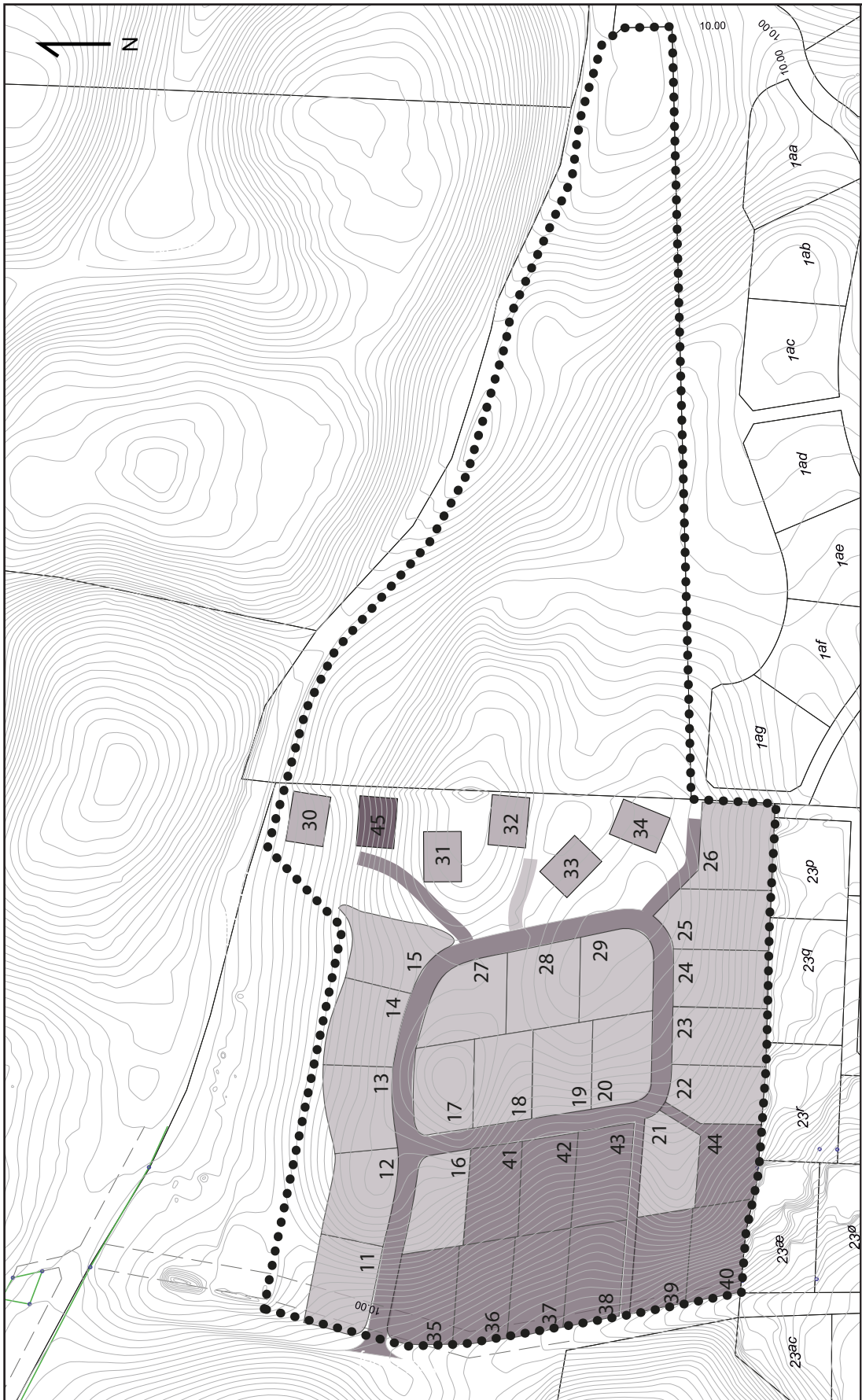




Kortbilag 4
Illustrationsplan
Målforshold: 1:3000

..... Lokalplangrænse

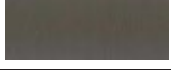





Kortbilag 5A
Terrænkort

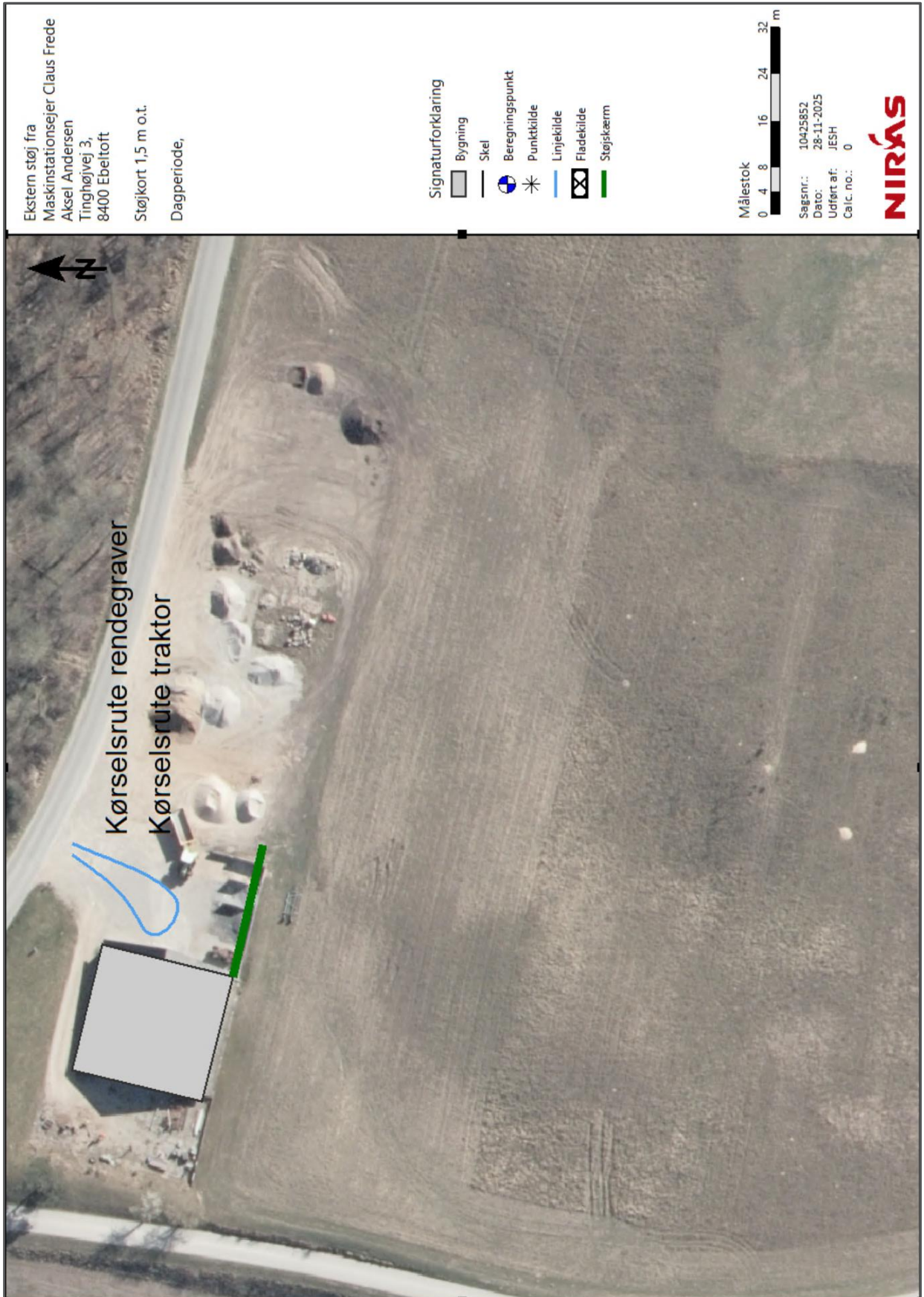
- Lokalplangrænse
- Eksisterende højdekurver
- Terrænen ændring +/- 0,50 m
- Terrænen ændring +/- 1,0 m
- 1-45 Grundnumre

FARVEPALETTE

Farve	NCS farvekode	Vejledende eksempel ^{*)}
Rå umbra	S6020-Y30R	
Brændt umbra	S7510-Y80R	
Dodenkopf	S8505-R20B	
Lys Dodenkopf	S8005-RB	
Oxydrød	S4550-Y80R	
Gl. oxydrød	S4050-Y80R	
Svenskrød	S5040-Y80R	
Engelsk rød	S2070-Y70R	
Rød okker	S2570-Y40R	
Rå Siena	S4040-Y40R	
Okker	S2540-Y20R	
Vogngrøn	S8010-B70G	

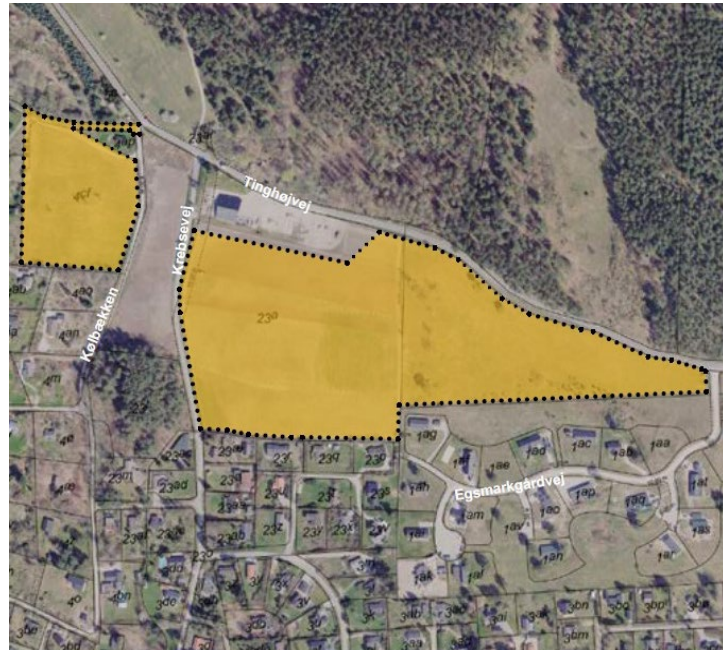
^{*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende}

Bilag 7 - Situationsplan med støjskærm



Bilag A: Screening

Screening af planers/programmets miljømæssige konsekvenser	
(Jf. LBK nr. 4 af 3. januar 2023 med senere ændringer.)	
Screening af: Plan / program:	Forslag til lokalplan nr. 472 for Sommerhusområde ved Kølbækken og Kребsevej, Ebeltoft
Dato indkommet:	
Screening foretaget af:	Johnny Christensen
Materiale til rådighed for screening:	Udkast til forslag til lokalplan nr. 472 for Sommerhusområde ved Kølbækken og Kребsevej, Ebeltoft
Sags.nr.	23/31825
Kort beskrivelse af planen:	Der udlægges et nyt sommerhusområde med op til 45 sommerhuse beliggende imellem to eksisterende sommerhusområder. Området er beliggende i kystnærhedszonen, i et område med beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens §3. Området ligger i et udsigtslandskab, inden for skovbyggelinjen, skovrejsning er uønsket. Områder er omfattet af Boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Planområdet ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk indvindingsopland, som sidestilles med OSD samt kildepladszone til alment vandværks indvindingsboring.
Ejerforhold:	Ejendommen er privatejet af bygherre.



Planlægningsgrundlag

Zonestatus:

Nuværende zonestatus: Landzone

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Gældende lokalplan:

Ingen

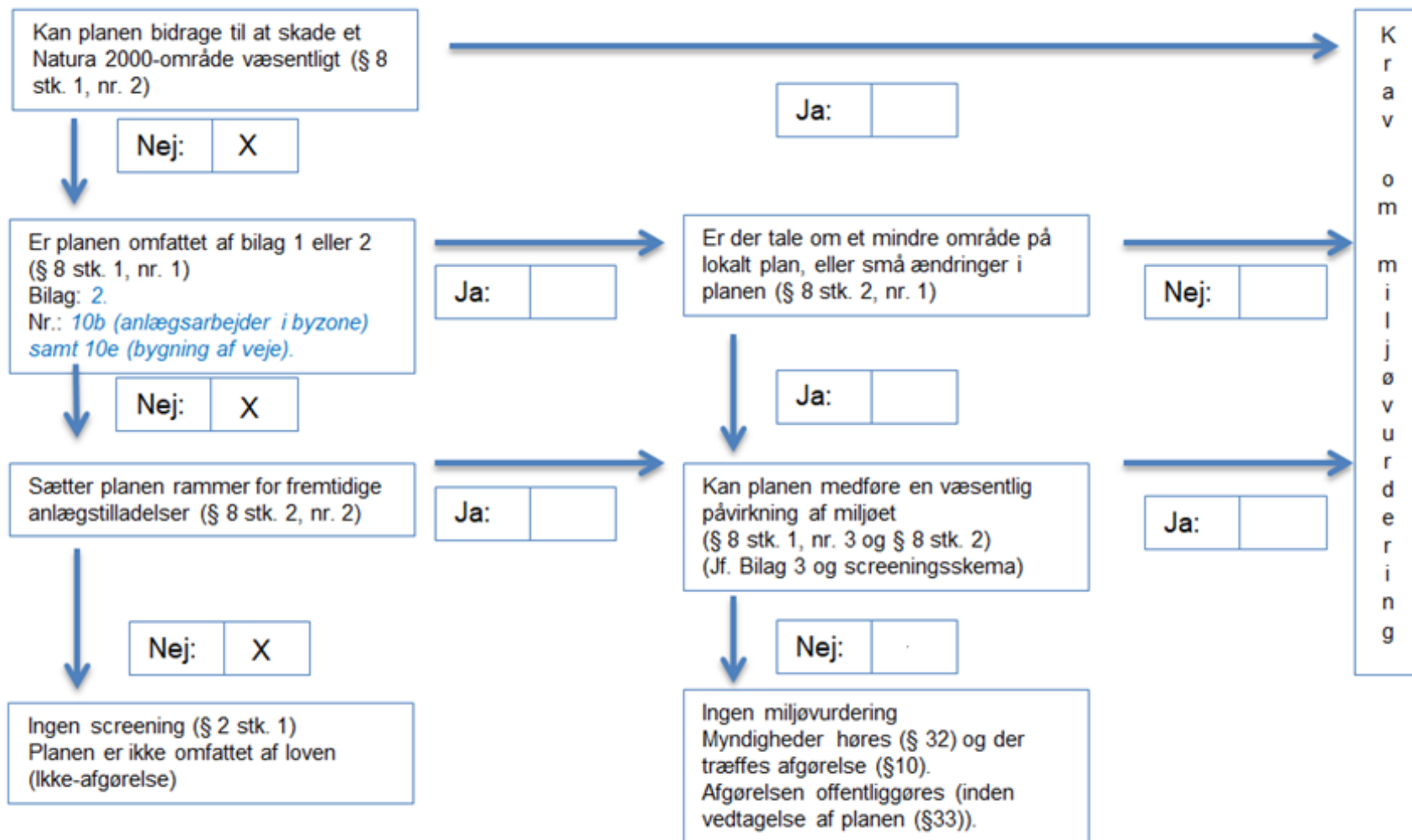
Gældende kommuneplan:

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs Kommuneplan 2024 og er indeholdt i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning nr. 1.55.S2 og 1.55.S3, der udlægger arealet til sommerhusområde.

0-Alternativ:

Hvis planerne ikke gennemføres, vil arealet fortsat henligge som grønt areal/landbrugsareal.

Plan:



Screeningsskema

Følgende screeningsskema indeholder de anmeldte oplysninger om lokalplanforslaget og kommuneplantillægget samt Syddjurs Kommunes (myndighedens) eventuelle bemærkninger til disse oplysninger.

Skemaet viser kommunens vurdering af, om planerne eller programmerne kan få eller kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis en indvirkning inden for et miljøparameter/emne vurderes at være væsentlig, så skal der miljøvurderes med miljørapport for så vidt angår pågældende miljøparameter/emne.

Miljøparameter	Væsentlig negativ indvirkning	Ikke væsentlig indvirkning	Væsentlig positiv indvirkning	Ikke relevant	Anmeldte oplysninger	Myndighedens vurdering
Befolkning og sundhed						
Støjpåvirkning		X			<p>Lokalplanområdet udlægges til sommerhusområder, hvilket ikke forventes at påvirke naboer med støj over de gældende grænseværdier.</p> <p>Området vurderes ikke at være påvirket af trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens grænseværdier for støj. Lokalplanområdet ligger ud til Tingshøjvej, som er en mindre vej, der ikke vurderes at kunne påvirke området med støj over de gældende grænseværdier.</p>	

				<p>Der ligger en virksomhed på Tingshøjvej 3, umiddelbart nord for lokalplanområdet. Virksomheden består af oplagsområde til sand og grus og en bygning til opbevaring af entreprenørmaskiner.</p> <p>Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdet en redegørelse for støj- og støvgener fra virksomheden. Det er i den forbindelse oplyst fra virksomheden, at området fremadrettet kun vil blive benyttet til opbevaring af entreprenørmaskiner (1 traktor og 1 rendegraver) og at der ikke vil blive håndteret sand og grus i området.</p> <p>Konklusionen på støj- og støv redegørelsen er, at der på baggrund af ovenstående ikke er risiko for støvgener fra virksomheden. De gældende grænseværdier for støj i sommerhusområder vil kunne overholdes i hele projektområdet, hvis der etableres en 2 meter høj skærm i tilknytning til virksomheden, se kort nedenfor.</p> <p>Lokalplanen stiller derfor, som forudsætning for ibrugtagning, krav om at de gældende grænseværdier skal kunne overholdes.</p>	
Sundhedstilstand		X		Ikke væsentlig indvirkning.	

				Lokalplanen udlægger fælles friarealer og stier, der tilgodeser udendørs aktiviteter.	
Svage grupper (f.eks. handicappede)		X		Ny bebyggelse skal udformes efter bygningsreglementets krav om tilgængelighed.	
Friluftsliv/rekreative interesser		X		Ikke væsentlig indvirkning. Lokalplanen udlægger fælles friarealer og stier, der tilgodeser udendørs aktiviteter.	
Begrænsninger og gener overfor befolkningen		X		Planen vurderes ikke at give anledning til begrænsninger eller gener for befolkningen. I anlægsperioden kan der for komme støj, vibrationer og støvgener i omgivelserne, dog af midlertidig varighed og med effekter, der ikke er anderledes end i tilsvarende projekter.	
Biologisk mangfoldighed					
Dyreliv		X		Ikke væsentlig indvirkning. Der er ikke registreret særligt dyreliv i lokalplanområdet. Området har været anvendt til landbrug.	
Planteliv		X		Ikke væsentlig indvirkning Delområde IV er registreret som overdrev og er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det sikres med lokalplan at området ikke må bebygges.	

Beskyttede dyre- og plantearter		X		<p>I Syddjurs Kommune er der konstateret forekomst af følgende ikke marine bilag IV-arter: Odder, Løgfrø , Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, arter af flagermus, Markfirben, Grøn Mosaikguldsmed, Grøn kølleguldsmed, Marsvin og Mygblomst. En gennemgang af registreringer af observerede bilag IV-arter på www.arter.dk, og www.naturbasen.dk er foretaget forud for vurderingen. Nedenfor er oplyst om arten er fundet indenfor planområdet eller det vurderes om der er mulighed for, at ovennævnte bilag IV-arter evt. vil kunne forekomme i området for det ansøgte.</p> <p>Områdets overdrev (delområde IV) er hovedsageligt nordvendt, men også med enkelte sydvendte partier på toppen. Markfirben yngler på en række forskellige typer af levesteder, lige fra menneskeskabte levesteder såsom vejskråninger, jernbaneskråninger og råstofgrave (typisk grusgrave) over til mere naturlige levesteder som overdrev, heder, højmoser, strandenge, klitter og kystskrænter. Kendetegnende for disse yngleområder er, at de indeholder</p>	
---------------------------------	--	---	--	---	--

			<p>solvendte skråninger med veldrænende, løse jordtyper og sparsom bevoksning, typisk lave urter eller et løst dække af græsser.</p> <p>Der er ikke registreret fund af markfirben i lokalplanområdet. 55 meter nordvest for lokalplanområder er der fundet markfirben i et område, som også udgør et yngle- og rasteområde for arten. Indenfor lokalplanens områder er en del af overdrevet i delområde IV egnet for markfirben. Delområde IV sikres med lokalplanen som naturareal, hvorfor det ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for Markfirben. Den resterende del af lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsareal, høslæt mv. I lokalplanens delområde II og III, som ligger i direkte tilknytning til overdrevet, er der ingen beplantning og det fremgår af luftfotos, at området i mere end 10 år hyppigt er blevet slået, området har været anvendt til jordbrug og høslæt og er således hyppigt blevet forstyrret, hvorfor det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke markfirben negativt.</p> <p>Stor vandsalamander yngler og raster i rene vandhuller, med størst fordel i</p>	
--	--	--	--	--

			<p>vandhuller, der ligger lysåbne. Den er udenfor yngletiden afhængig af skov eller krat indenfor ca. 100 meter fra vandhullet</p> <p>Lokalplanområdet ligger omkring 205 m fra et potentielt levested for stor vandsalamander og ca. 315 meter fra nærmeste fund af stor vandsalamander. Med baggrund i afstanden til det potentielle levested og da lokalplanområdet ikke vurderes som et egnet habitat for arten, vurderes lokalplanen ikke at påvirke stor vandsalamander eller dens yngle- og rasteområder.</p> <p>Området er ikke et egnet habitat for øvrige padder som har nærmeste fundsted mere end 800 m fra lokalplanområdet. På den baggrund vurderer kommunen at der med lokalplanen ikke vil ske påvirkning af arterne yngle- og rasteområder.</p> <p>Odder yngler og raster i uforstyrrede rørskove og krat ved søer og åer eller kyststrækninger med gode fiskebestande og er vidt udbredt i kommunen. Den er hovedsageligt følsom overfor forstyrrelser på ynglepladsen. Odderen</p>	
--	--	--	--	--

			<p>er primært nataktiv og opholder sig derfor i skjul i dagtimerne. Da lokalplanområdet ikke vurderes som et egnet habitat for arten, og da anlægsarbejde vil forekomme om dagen vurderes det lokalplanen ikke at påvirke odder eller dens yngle- og rasteområder.</p> <p>Flagermus – se kommentar fra Trine Jensen</p> <p>For de to guldsmede og mygblomst er ligeledes gældende at lokalplanområdet ikke udgør et egnet habitat for arterne, hvorfor det er kommunes vurdering at lokalplanen ikke vil påvirke arterne yngle- og rasteområder.</p> <p>Marsvinet findes i alle danske farvande og på alle havdybder ned til 200 m. Den største kendte trussel mod marsvin er utilsigtet bifangst ved garnfiskeri, men også forurening, undervandsstøj, stærk bådtrafik og nedsat fødemængde kan have en negativ indflydelse på marsvine. Da spildevand fra lokalplanområdet bliver håndteret og renses i renseanlægget ved Boeslum, er det kommunes vurdering at det ansøgt ikke vil få negative konsekvenser for Marsvin.</p>	
--	--	--	---	--

				<p>Det er vurderet, at der hverken er træer eller bygninger på arealet, der er potentielle yngle- eller rastesteder for flagermus, ligesom der ikke er ledelinjer, der kan påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus. Der er derfor ikke udført undersøgelser af evt. forekomst af flagermus i området.</p> <p>Samlet set er det vurderet, at lokalplanen ikke vil påvirke Bilag IV-arter negativt.</p>	
International natur/fuglebeskyttelsesområder, EF habitatområder, Natura 2000 områder		X		<p>Nærmeste Natura 2000-område er nr. 48 Stubbe Sø, som ligger ca. 1,5 km nordøst for lokalplanområdet nr. 227 Mols Bjerge med kystvande og nr. 231 Kobberhage kystarealer.</p> <p>Lokalplanen vil medføre, at spildevand bliver rensset ved Boeslum Renseanlæg med udledning af rensset spildevand til Natura 2000-område nr. 231 Kobberhage kystarealer, der omfatter habitatområde H231. Boeslum Renseanlæg er et velfungerende renseanlæg. Det er Syddjurs Kommunes vurdering, at Boeslum Renseanlæg vil rense miljøfremmede stoffer og næringsstoffer således,</p>	

				<p>at realisering af lokalplanen ikke vil have en negativ påvirkning på vandmiljøet og dermed heller ikke en negativ påvirkning af Natura 2000-områder med marine udpegninger, herunder arter og naturtyper på dets udpegningsgrundlag.</p> <p>Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.</p>	
Spredningskorridorer, barrierer			X	<p>Der er ikke udpeget spredningskorridorer indenfor lokalplanområdet. Der udlægges grønne fællesarealer og naturareal med lokalplanen. Dette vurderes positivt i forhold til opretholdelse af spredningsmuligheder inden for området.</p>	
Naturbeskyttelse (NBL § 3-arealer)		X		<p>Planområdets østlige del er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, overdrev. Området sikres med lokalplanen, da hele § 3 området udlægges til naturareal i et særskilt delområde. Lokalplanen sikrer, at området ikke må bebygges. Der kan på dette areal kun ske ændringer i tilstanden, hvis der kan opnås dispensation fra naturbeskyttelsesloven. Hvorfor arealet er beskyttet både i kraft</p>	

					af lokalplanen og i kraft af Naturbeskyttelsesloven.	
NBL § 3 vandløb				X	Der er ingen § 3 beskyttede vandløb indenfor eller i nærheden af lokalplanområdet.	
Strandbeskyttelseslinje (NBL § 15)				X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.	
Å- og søbeskyttelseslinje (NBL § 16)				X	Der findes ingen å- og søbeskyttelseslinjer inden for lokalplanområdet.	
Skovbyggelinje (NBL § 17)		X			Hele det foreslåede lokalplanområdes areal er omfattet af skovbyggelinje, som skal ophæves eller dispenseres fra for at muliggøre bygninger og anlæg i området.	
Skov og skovrejsning				X	Der findes ikke skov eller skovrejsningsområde inden for lokalplanområdet.	
Fredskov				X	Der findes ingen fredskov inden for lokalplanområdet.	
Fredning				X	Der findes ingen fredninger inden for lokalplanområdet.	
Beskyttelseshensyn i anlægsfasen		X			Normalt niveau for et sommerhusområde. Sommerhusene opføres enkeltvist. Ikke noget særskilt at bemærke.	
Landskab og jordbund						
Værdifulde landskaber (kommuneplannens landskabsinteresseområder og landskabskarakterplanen).		X			Lokalplanområdet er omfattet af udpegning som udsigtslandskab, udpegningen omfatter en mindre del af lokalplanens delområde II og IV. Det betyder, at der skal tages særlige hensyn til udsigten i	

				<p>planlægningen, der er derfor taget højde for, at bebyggelsens placering og udformning tilpasser sig området og lokalplanen indeholder bestemmelser om terrænreguleringer, højder og antal etager.</p> <p>Da bebyggelsen opføres i tilknytning til eksisterende sommerhusområde, og da den maksimalt tilladte højde på byggeri er 5 meter, vurderes det, at lokalplanen medfører en begrænset påvirkning af landskabet.</p> <p>Ud fra de landskabelige hensyn må facader opføres kun i træ i neutrale jordfarver, og tage skal være mørke farver. Bebyggelsens farver er afstemt, så de falder ind i det omgivende landskab. Lokalplanen tilgodeser hermed landskabet.</p>	
Geologiske interesser			X	Lokalplanområdet er ikke omfattet af udpegning til specifik geologisk bevaringsværdi.	
Lysforurening		X		Lokalplanen indeholder bestemmelser om belysning af veje, stier og fællesarealer indenfor området. Belysning tillades ikke, da unødvendig lyspåvirkning af sommerhusområdet er uønsket.	

Jordforurening			X	Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.
Naturgenopretning			X	Der findes ingen naturgenopretningsprojekter inden for lokalplanområdet.
Terrænændring/jordhåndtering	X			Lokalplanen giver overordnet set kun mulighed for at terrænregulere op til +/- 0,50 m. På udpegede grunde tillades terrænregulering på +/- 1,0 meter.
Vand				
Udledning, overfladevand til recipient			X	Der planlægges ikke udledning til recipient, hvorfor forholdet ikke er relevant.
Evt. fysisk påvirkning af vandløb			X	Der er ikke planlagt nogen fysisk påvirkning af et vandløb, hvorfor forholdet ikke er relevant.
Miljøfremmede stoffer/næringsstoffer	X			Området er omfattet af drikkevandsinteresser og for at sikre grundvandet, er der fastsat bestemmelser som sikrer, at materialer som kobber og zink ikke anvendes til fx. tagrender eller tagbelægning. De to materialer vurderes at kunne have en negativ miljøpåvirkning, og derfor må de ikke anvendes i lokalplanområdet.
Spildevand	X			Området er omfattet af gældende spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune og skal spildevandskloakeres. Området forsynes af Aquadjurs A/S. Spildevand ledes til rensning ved Boeslum Renseanlæg.

				<p>I henhold til spildevandsplanen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse. Spildevandsledningerne bør anlægges med en afstand af mindst 50 m til alment vandværkers indvindingsboringer.</p>	
Nærmeste vandværk/vandindvinding		X		<p>Området ligger ved Handrup-Lyngsbæk Vandværks forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.</p>	
Grundvandsinteresser		X		<p>På baggrund af nedenstående vurderes det at lokalplanen ikke påvirker grundvandsinteresserne væsentligt.</p> <p>Planområdet ligger indenfor Handrup-Lyngsbæk indvindingsopland, som sidestilles med OSD samt kildepladszone til alment vandværks indvindingsboring. Handrup-Lyngsbæk Vandforsyning ligger i den vestlige del af området og er ikke omfattet af nærværende lokalplan. Vandværket indvinder fra fire boringer beliggende tæt ved vandværksbygningen.</p> <p>Der kan ikke tillades nedsivning af vejvand inden for en radius på 300 meter fra vandværkets indvindingsboringer,</p>	

				<p>vejene planlægges overvejende som grusveje, hvorfor håndteringen af regnvand sker via diffus nedsivning, som ikke kræver en nedsivningstilladelse. En mindre strækning af vejen planlægges med asfalt, hvorfra regnvand håndteres i faskine indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Tag- og overfladevand håndteres lokalt i området. Tagvand må ikke nedsives i en afstand af 25 meter fra vandværkets indvindingsboringer, hvilket overholdes med lokalplanen.</p> <p>Derudover er der indenfor lokalplanområdet BNBO-områder (boringsnært beskyttelsesområde) knyttet til de vandværkets eksisterende boringer. Faskiner og forsinkelsesbassiner til håndtering af regnvand kan som udgangspunkt ikke etableres i BNBO.</p> <p>Delområde I og den mindre del af delområde II er registreret som nitratfølsomt indvindingsopland (NFI) og omfattet af indsatsplan for dette.</p> <p>Anvendelsen til sommerhusområde udgør ikke en særlig risiko for grundvandet eller risiko for øget nitratbelastning af området.</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p>Der er ligeledes udpeget sprøjtemiddel-følsomme indvindingsområder (SFI) og indsatsområder for sprøjtemidler.</p> <p>Af hensyn til beskyttelse af drikkevandet må der ikke etableres anlæg eller ske anden form for forurenende aktivitet inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO)</p> <p>For at minimere forureningsrisikoen bør tagbelægning, tagrender, nedløbsrør mv. ikke etableres i zink og kobber, som kan give anledning til afsmitning af forurenende stoffer til grundvandet. Disse materialer er ikke tilladt i lokalplanområdet.</p> <p>Selledalen er eksisterende vej, som har et uhensigtsmæssigt fald, i det overfladevand løber direkte ind på vandværkets grund. En del af Selledalen omlægges til ny placering nord for vandværket og med et profil der sikrer at vand ledes væk fra vandværket.</p> <p>Lokalplanen udlægger ny vej indenfor BNBO-areal i delområde I. Det nye vejstykke nord-sydgående i delområde I betjener 8 sommerhuse og vejen får et profil, hvor overfladevand kan ledes til de omkringliggende grunde udenfor BNBO, hvis ikke vejen kan optage</p>	
--	--	--	--	--

				vandet. Der vil dermed ikke være ned-sivning af vejvand indenfor BNBO.	
Luft					
Luftforening (støv, NOx, CO ₂ og SO ₂ , lugtgener)		X		<p>Der ligger en maskinstation på Tinghøj-vej 3, umiddelbart nord for lokalplanområdet. Der er i forbindelse med planprocessen udarbejdet en redegørelse der belyser potentielle støj- og støvgener fra virksomheden.</p> <p>Det er i den forbindelse oplyst fra virksomheden, at området fremadrettet kun vil blive benyttet til opbevaring af entreprenørmaskiner (1 traktor og 1 rende-graver) og at der ikke vil blive håndteret sand og grus i området.</p> <p>Konklusionen på støj- og støv redegørelsen er, at der på baggrund af ovenstående ikke er risiko for støvgener fra virksomheden.</p>	
Emissioner fra trafik til området		X		Planområdet ligger i nærheden af eksisterende sommerhusområdet. Det vurderes derfor, at der ikke vil være emissioner fra trafik til området, da trafikken i et sommerhusområde er begrænset og der ingen større veje er inærheden.	
Støj					
Støj (anlæg/drift), støjbegrænsende foranstaltninger		X		Lokalplanområdet udlægges til sommerhuse, som ikke forventes at påvirke na-	

				<p>boområder med støj over de gældende grænseværdier, og området er heller ikke belastet af omkringliggende støjmæssige faktorer.</p> <p>Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder skal overholdes i anlægsfasen.</p>	
Vibrationer		X		<p>Der vil ikke være påvirkninger med vibrationer af området.</p> <p>Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsarbejder skal overholdes i anlægsfasen.</p>	
Trafik		X		Trafikmængderne til området vurderes ikke at være væsentligt øgede.	
Trafikafvikling/belastning		X		<p>Området vil blive trafikbetjent fra henholdsvis Selledalen, Kølbækken og Krebsevej.</p> <p>Det vurderes, at sommerhusbebyggelsen, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil skabe problemer med afviklingen af trafikken.</p>	
Trafiksikkerhed		X		Det vurderes, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige trafiksikkerhedsforhold.	
Risiko for ulykker		X		Planlægningen medfører ingen væsentlig risiko for ulykker.	

Klima					
Temperatur / vandstand / mikroklima		X			Planlægningen vil ikke påvirke klimaet i væsentlig grad.
Materielle goder					
Landdistrikternes udviklingsvilkår				X	Ikke væsentlig indvirkning.
Kulturarv					
Fortidsminder og arkæologiske værdier, fortidsmindebeskyttelseszone (NBL § 18 / www.dkonline.dk).				X	Der findes ikke fortidsmindebeskyttelseszone inden for lokalplanområdet.
Beskyttede diger (NBL § 29)				X	Der findes ikke beskyttede diger inden for lokalplanområdet.
Arkitektonisk værdi		X			Lokalplanen stiller krav til bygningers placering, størrelse og omfang, der giver en overordnet sammenhæng i området.
Fredede / bevaringsværdige Bygninger (Kommuneatlas).				X	Der findes ingen fredet eller bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet.
Kirker, kirkebyggelinje m.m. (NBL § 19 samt Provst Exner Fredninger og kommuneplanens kirkeindsigtsområder).				X	Der findes ingen kirker, kirkebyggelinje mv. inden for lokalplanområdet.
Ressourcer og affald					
Arealforbrug		X			Området udgør et areal på cirka 7,9 ha.
Energiforbrug (anlæg / drift)		X			Som normalt for sommerhusområder.
Produkter, materialer, råstoffer, genanvendelse		X			Som normalt for sommerhusområder.

Der er både vurderet på indvirkninger i anlægsfasen, og når planen er realiseret. Især de indvirkninger som planforslaget har på næromgivelserne, men også de indvirkninger nærområdet har på realiseringen af planforslaget.

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 10, jf. lovens bilag 3:

1) Planernes og programmernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:

- i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
- i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer eller programmer, herunder også planer og programmer, som indgår i et hierarki,
- planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
- miljøproblemer af relevans for planen eller programmet
- planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).

2) Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

- indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
- indvirkningens kumulative karakter
- indvirkningens grænseoverskridende karakter
- faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)
- indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
- værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt som følge af:
- særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
- overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier
- intensiv arealudnyttelse
- indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Myndighedens konklusion		
<p>Giver resultatet af screeningen anledning til at antage, at den anmeldte plan vil kunne påvirke miljøet væsentligt, således, at der er krav om udarbejdelse af en Miljøvurdering?</p>	<p style="color: white; font-size: 2em;">x</p>	<p>Syddjurs Kommune har i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) screenet ovennævnte lokalplan i forhold til de kriterier, der fremgår af lovens bilag 3, samt i forhold til lovens brede miljøbegreb.</p> <p>Syddjurs Kommune har på baggrund af ovenstående miljøscreening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2, pkt. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.</p>

Kommunens afgørelser om, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, kan påklages. Klagevejledning findes i følgebrevet.