



**Syddjurs Kommune**

# **MILJØRAPPORT**

Lokalplan nr. 466 for et sommerhusområde  
ved Øer i Syddjurs Kommune



**Januar 2026**

## Indhold

1.	Indledning .....	3
2.	Indhold og formål.....	5
3.	Sammenfatning – ikke teknisk resumé.....	7
4.	Status i områder der kan blive berørt.....	10
5.	Overordnede miljømål .....	15
6.	Alternativer til planlægningen.....	17
7.	Planlægningens miljøpåvirkninger.....	18
8.	Overvågning.....	25
9.	Begrænsninger i miljørapportens metode .....	25
	Baggrundsmateriale.....	27

### Bilag A: Afgrænsningsnotat

## 1. Indledning

Syddjurs Kommune har igangsat planlægning for at muliggøre etablering af et sommerhusområde ved Øervej syd for Ebeltoft. Planlægningen består af udarbejdelsen af en lokalplan for området, der udgør en huludfyldning i et eksisterende større sommerhusområde i Øer.

Lokalplanområdet blev udlagt i et landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. Lokalplanområdet er senere hen udlagt i kommuneplanen som et rammeområde til sommerhuse, og lokalplanen er derfor sidste trin i planlægningen af området til sommerhuse.

Etablering af sommerhusområdet kan medføre miljøpåvirkninger af omgivelserne, som er vurderet i denne miljørapport.

Miljørapporten beskriver:

- De eksisterende forhold i området – herunder de områdets eksisterende miljøpåvirkninger.
- De gældende miljømål, som er relevante for planlægningen.
- Alternativer til planlægningen – herunder ”0-alternativet”, som beskriver den miljømæssige udvikling, hvis planlægningen ikke gennemføres.
- Planlægningens miljøpåvirkninger, der kan forventes, når og hvis planlægningen realiseres.
- Hvilke foranstaltninger, som kan tages i anvendelse for mindske eller forhindre miljøpåvirkningerne.
- Hvordan udviklingen af områdets miljøtilstand vil blive overvåget.
- Hvilke metoder, som er anvendt til at vurdere miljøpåvirkningerne samt eventuelle begrænsninger i metoderne.

Der er desuden et kort og ikke-teknisk resumé, som sammenfatter miljørapportens vurderinger og konklusioner.

Vurderingerne i rapporten anvender følgende terminologi for beskrivelser af graden af miljøpåvirkning:

### **Positiv påvirkning**

Planlægningen medfører, at eksisterende miljøpåvirkninger mindskes eller fjernes med projektets realisering, eller der i betydende grad sker forbedringer for bl.a. natur og menneskers levevilkår.

### **Ubetydelig påvirkning**

Påvirkningen er ikke eksisterende eller ubetydelig for miljøet, eller påvirkningerne er så små og kortvarige, at der ikke er behov for at tage højde for disse.

### **Mindre påvirkning**

Påvirkningen kan registreres, men påvirkningen er begrænset eller kortvarig og berører ikke væsentlige interesser eller menneskers levevilkår. Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger.

**Moderat påvirkning**

Påvirkning vil længerevarende eller permanent være synlig eller mærkbar for beskyttelsesinteresser, et større område eller menneskers levevilkår. Der kan overvejes muligheder for afværgeforanstaltninger for at mindske påvirkningen.

**Væsentlig påvirkning**

Påvirkningen vurderes væsentlig, hvis den langvarigt eller permanent væsentligt berører beskyttelsesinteresser, større områder, vigtige interesser, menneskers levevilkår eller væsentligt vil overskride fastsatte grænseværdier.

Påvirkningen anses for alvorlig, og der bør overvejes afværgeforanstaltninger for at afværge eller begrænse påvirkningen.



*Situationsplan fra aktuelt projekt.*

## 2. Indhold og formål

I henhold til ”Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og konkrete Projekter (VVM)” - også kaldet Miljøvurderingsloven - skal lokalplaner, der kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, ledsages af en miljørapport, som beskriver denne påvirkning.

Lokalplan nr. 466 er udarbejdet for at muliggøre udviklingen af et sommerhusområde, med tilhørende veje, stier og opholdsarealer, og hvor dele af arealet er beskyttet natur og har en værdi som levested for markfirben. Lokalplanen giver mulighed for store sommerhuse på op til 300 m<sup>2</sup>. Lokalplanlægningen skal sikre, at veje og stier udformes, så der skabes en sikker trafikafvikling, og at der skabes attraktive fælles udendørs opholdsarealer, så sommerhusbeboerne kan mødes på tværs.

Området har hidtil ikke været omfattet af en lokalplan, men er omfattet af en kommuneplanramme og et landsplandirektiv, der udlægger området til sommerhusområde.

Syddjurs Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport, som redegør for påvirkningen af miljøet jf. Miljøvurderingsloven, da det ved en screening i henhold til lovens § 8 stk. 2 er vurderet, at planlægningen kan påvirke miljøet væsentligt.

Syddjurs Kommune har vurderet, hvilke miljøforhold der er relevante at inddrage i nærværende miljørapport i et såkaldt afgrænsningsnotat. Denne vurdering har været udsendt i høring hos myndigheder, hvis område berøres af planlægningen. Afgrænsningsnotatet udpeger følgende miljøpåvirkninger, som særligt skal vurderes:

- Natur
  - Naturbeskyttelse
  - Bilag IV-arter
- Vand
  - Grundvand
  - Overflade- og spildevand
- Befolkning og menneskers sundhed
  - Trafikafvikling
- Luft og klima
  - Klimatiske faktorer – Bluespots og vandhåndtering

Afgrænsningsnotatet indgår som Bilag A til miljørapporten.

Miljørapporten vurderer desuden eventuelle kumulative effekter af de samlede miljøpåvirkninger, forhold til gældende miljømål samt påvirkningerne i forhold til hvis planlægningen ikke gennemføres – 0-alternativet.

I henhold til loven skal miljørapporten bygge på eksisterende, tilgængeligt materiale. Loven stiller ikke krav om, at der skal gennemføres nye miljøundersøgelser.

Miljørapporten omfatter Lokalplan nr. 466.



Fig. 2.1: Luftfoto med afgrænsning af planområdet

### 3. Sammenfatning – ikke teknisk resumé

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

#### 3.1. STATUS I OMRÅDER DER BLIVER BERØRT

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

#### Eksisterende, relevante miljøproblemer

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

#### 3.2. OVERORDNEDE MILJØMÅL

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

#### 3.3. ALTERNATIVER TIL PLANEN

##### Hvis planlægningen ikke gennemføres - 0-alternativet

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

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

##### Andre undersøgte alternativer

Der har ikke været undersøgt andre alternativer.

#### 3.4. PLANLÆGNINGENS MILJØPÅVIRKNINGER

##### Befolkning og menneskers sundhed

###### *Trafik*

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

###### *Støj*

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

Anlægsarbejde kan tidsmæssigt tilrettelægges, så støjpåvirkningen begrænses.

### **Biologisk mangfoldighed, plante- og dyreliv**

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

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

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

Udbredelsen og påvirkningen af den registrerede bilag IV-art markfirben er blevet undersøgt og fremlagt i en rapport, der konstaterer, at arten ikke vil påvirkes med planlægningens realisering, hvis den indarbejdede buffer overholdes. Derudover bør bygge- og anlægsarbejdet foretages i løbet af markfirbenenes overvintringsperiode. Hvis der sker byggearbejde inden for markfirbenenes aktive periode, skal der opsættes firben-hegn rundt om byggepladsen.

Påvirkningen vil være mindre eller ubetydelig.

### **Landskab**

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

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

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

### **Grundvand**

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

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

### **Overflade- og spildevand**

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

Området skal spildevandskloakeres og tilsluttes offentlig kloak, så det sikres, at spildevandet håndteres og renses uden at påvirke miljøet i og omkring lokalplanområdet.

### **Klima**

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

### **Indbyrdes forhold mellem miljøpåvirkningerne**

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

## **3.5. OVERVÅGNING**

Der er ikke behov for overvågning ud over kommunens myndighedsopgaver.

## **3.6. BEGRÆNSNINGER I MILJØRAPPORTEN**

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

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

## 4. Status i områder der kan blive berørt

### 4.1. PLANLÆGNINGSOMRÅDET

Planområdet ligger ved Øervej som en huludfyldning af et eksisterende sommerhusområde. Området har siden 1970 ligget udyrket. Før den tid har det været dyrket som landbrugsjord som en del af et mindre landbrug i området. I dag fremstår området med vild bevoksning af både græs, træer og buske.

#### Trafikale forhold

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

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

#### Eksisterende bebyggelse og anlæg

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

#### Landskab

Lokalplanområdet ligger i nationalpark Mols Bjerge og er en del af et morænelandskab, som falder ned mod kysten, der ligger ca. 1 km fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger lige på grænsen mellem det stærkt kuperede randmorænelandskab omkring Ebeltoft og strandvoldssletten ved Gåsehage.

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

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

Lokalplanområdet er udpeget som en del af et større sammenhængende landskab, der omfatter hele Sønder Plantage og tilstødende sommerhusområder. I kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber, lægges der vægt på at indtænke de landskabelige sammenhænge, landskabets fortællinger og særlige karakteristika, der ligger til grund for udpegningen. Byggeri og anlæg skal som udgangspunkt begrænses og skal understøtte landskabets særlige karaktertræk.

Der er udarbejdet en landskabskarakterkortlægning for hele Syddjurs Kommune, som ligger til grund for udpegningen. Området er vurderet som særligt karakteristisk, da det dels danner en landskabelig ramme omkring Ebeltoft by og dels viser randmorænenes kuperede terræn, der er særligt synligt i området. De kulturelle spor i området udgør både plantagedyrkelsen og de store skovområder og at store dele af området er bebygget som større sammenhængende sommerhusområder.

## Natur

Lokalplanområdet består af varieret overdrev og skov af egnskarakteristiske arter. Området er langsomt vokset til fra dyrkningen af arealet ophørte, og en del af området er derfor sprunget i skov. Bevoksningen fremstår vild og uplejet som buske, træer og græs af blandt andet birk, pil, skovfyr, ene og slåen. En del af træerne er hugstmodne.

### Skovbyggelinje

Lokalplanområdet grænser op til Søndre Plantage og en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen herfra.

### Beskyttet overdrev

En stor del af lokalplanområdets vestlige del er udpeget som beskyttet overdrev, hvor området endnu ikke er sprunget i skov. Udpegningen som overdrev har ændret sig fra den oprindelige udpegning fra 1995, som omfattede hele lokalplanområdet, til en fejlslætning af registreringen i 2014 og frem til i dag, hvor den vestlige del af området, er registreret som overdrev.

Den nuværende registrering blev konstateret i forbindelse med den igangværende planlægningsfase, hvor Miljø og Klima-afdeling under den interne høring af et tidligere lokalplanudkast, vurderede at området skulle undersøges nærmere. Vurderingen skete på baggrund af luftfoto og d. 1. maj 2023 blev der derfor foretaget en besigtigelse.

Af besigtigelsen fremgik, at en del af arealet havde en karakteristisk overdrevsflora af blåhat, smalbladet høgeurt, gul snerre, vellugtende gulaks, almindelig pimpinelle, almindelig kongepen, sandskæg, bidende stenurt, harekløver, draphavre, bugtet kløver, markkrageglo, blåmunke, almindelig knopurt og stor knopurt og derfor var omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.



Kort over overdrevs-registreringen og skovbyggelinjen i området.

*Bilag IV arter*

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

Planområdet er tilgroet overdrev i mosaik med lysåben fyrreskov. Der er kun små løvtræer uden hulheder og der er ingen vådområder. Nåletræer er generelt uegnede som yngle-/rasteområder for flagermus, og nåletræerne på grunden antages derfor ikke at være regelmæssige yngle-/rasteområde for flagermus. Derfor vurderes det, at området kun kan være yngle-/rasteområde for markfirben, men ikke de øvrige arter.

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



*Kort over fund af markfirben i september 2023. Firbenene blev fundet inden for den røde afgrænsning.*

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



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

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for planområdet.

### Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen (300 meter) til fem af Hasnæs Vandværks boringer, dog uden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Boringerne indvinder fra et spændt sandmagasin, som er overdækket med 15-30 meter lerlag, og derfor er velbeskyttet.

### Kulturarv - arkæologi

Museum Østjylland har ikke fundet fortidsminder i lokalplanområdet, men har registreret mange fund i nærheden, herunder mange gravhøje og stendysser, og spor fra bopladser. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde.

Museum Østjylland anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af det berørte areal inden anlægsarbejdet påbegyndes.

## 4.2. GÆLDENDE PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

For at kunne planlægge for nye sommerhusområder inden for 3 km fra kysten, skal områderne udlægges i et landsplandirektiv. Lokalplanområdet blev udlagt i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 53 (BEK nr. 952 af 16/09/2019). I følge landsplandirektivet må der udlægges 24 sommerhuse i området. Områder udlagt i landsplandirektivet skal være overført med en vedtaget og offentliggjort lokalplan senest 8 år efter bekendtgørelsens vedtagelse i 2019. Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplandirektivet.

### Kystnærhedszonen

Området er omfattet af kystnærhedszonen. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri og anlæg inden for kystnærhedszonen. Lokalplanområdet er udlagt som sommerhusområde i kystnærhedszonen i et landsplandirektiv fra 2019.

### Kommunal planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med den kommunale planlægning.

#### Lokalplanlægning

Der er ingen gældende lokalplan for området, og der skal derfor udarbejdes en lokalplan som grundlag for realisering af sommerhusområdet.

#### Kommuneplanrammer

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 1.13.S65, der udlægger arealet til sommerhusområde. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen og med resten af Syddjurs Kommuneplan 2024.

#### Retningslinjer i Kommuneplan 2024-2036

Hele området er udpeget som større sammenhængende landskab.

Kommuneplanen fastsætter særlige retningslinjer for sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

### Vandområdeplan 2021-2027

Planområdet ligger inden for vandområdeplanernes hovedvandsopland nr. DK 1.6, Djursland. Området ligger inden for de dybe grundvandsforekomster og området er registreret med god kemisk tilstand.

Vandområdeplanen sætter også mål for spildevand og overfladevandet, som skal sikre en god kemisk tilstand, hvor spildevand renses inden det udledes.

## 4.3. EKSISTERENDE, RELEVANTE MILJØPROBLEMER

### Trafikmiljø

Der er en mindre mængde trafik på Øervej. I 2022 blev der foretaget en trafiktælling, som viste følgende:

Målested	Årsdøgnstrafik	Heraf lastbiler	Tilladt hastighed	Målt gennemsnitshastighed
Øervej	247	2	80 km/t	49,8 km/t

Tabel 4.1: Trafiktal for Øervej 2022.

Tællingsstedet ligger lige nord for planlægningsområdet tæt på den nye indkørsel til størstedelen af planrådets sommerhuse.. Selvom den tilladte hastighed er 80 km/t, så viser tællingen, at den gennemsnitlige hastighed er væsentligt lavere på knap 50 km/t. Tællingen viste også, at 85 % kører under 60 km/t.

Der er gode oversigtsforhold ved til- og frakørsel ved planlægningsområdet.

Omfanget af trafikken på Øervej udgør kun et mindre miljøproblem.

## Støj

Den begrænsede trafik medfører kun mindre støjgener.

## 5. Overordnede miljømål

Overordnede miljømål fra EU og staten er operationaliserede i kommuneplanerne, hvor kommunerne forpligter sig over for dem. Følgende mål er vurderet relevant for denne planlægning:

### 5.1. SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2024-2036

Der er i Syddjurs Kommuneplan fastlagt følgende målsætninger for miljøet, som er relevante i denne sammenhæng:

#### Natur, landskaber og levende fortællinger

Det er byrådets mål, at sikre fokuseret naturbeskyttelse af truede arter og sårbare naturområder.

Der skal sikres god adgang til naturen gennem, tilgængelighed, kulturtilbud og bæredygtig outdoor-turisme. Adgangen tilrettelægges gennem planlægning.

Der skal være plads til naturen når der omdannes arealer, laves lokalplaner, ved nybyggeri og ved de kommunale bygninger og anlæg.

Borgere og besøgende skal få kendskab - og ejerskab - til naturen, stedsidentiteten, herlighedsværdier i lokalsamfund, aktiviteter og oplevelser gennem formidling.

#### Grønt Danmarkskort

Der skal skabes større biotoper og levesteder i kommunen til glæde for dyr, fritidsliv og turister.

Det er byrådets mål, at §3-områder, der er udpeget som særlig naturbeskyttelsesinteresse har en høj målsætning. Her godkendes kun indgreb, hvis det samlet set bevarer eller forbedrer naturkvaliteten.

Inden for Natura2000 områderne (de internationale naturbeskyttelsesområder) må der ikke ske forringelse af naturtyper og levesteder for de arter, for hvilken området er udpeget. Tilsvarende må der ikke ske ændringer uden for et Natura2000 område, som kan påvirke forholdene i et Natura 2000 område.

Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser skal søges friholdt for byudvikling og tekniske anlæg. Ved et sammenfald mellem interesser, skal der redegøres for, at der med planlægning kan sikres at udpegningsgrundlaget ikke forringes og naturtilstanden i Natura2000 områder ikke påvirkes negativt.

#### Overfladevand og klima

Syddjurs Kommune tilstræber en helhedsorienteret tilgang til håndtering af vand og beskyttelse af vandkvalitet. Lige fra det rammer jorden, som regn, i vandløb, søer og havet samt ved beskyttelse af grundvandet.

Syddjurs kommune vil tilpasse samfundet til konsekvenserne af de fremtidige klimaændringer. Der er både positive og negative konsekvenser forbundet med

klimaændringerne. Kommunen vil udnytte de positive konsekvenser, og begrænse og forebygge de negative.

Vand kræver plads, så der skal allokeres arealer til håndtering af vand. Dette skal sam- tænkes med udvikling i biodiversitet, miljø, landdistriktsudvikling, landbrugets rentabi- litet, rekreative forhold mv.

Tilsvarende skal friarealer, grønne områder, parkeringsarealer og veje indrettes og be- nyttes på en måde, så de bidrager til håndteringen af store regnvandsmængder efter sky- brud eller lign.

Ved alle projekter og planlægning indgår overvejelse om vandhåndtering. Oversvøm- melsestruede områder og kritiske koter fastlægges ud fra oversvømmelseskort og strøm- ningsveje, ligesom de danner grundlag for fastlæggelse af evt. afværgeforanstaltninger.

### **Bæredygtighed**

Arbejde målrettet med at understøtte nyt bæredygtigt byggeri og bæredygtig reovering.

### **Landskab**

Når Syddjurs Kommune arbejder med landskaberne i kommunen, er det ud fra en kom- munal fortælling om lokale egenarter. Det er essensen af kommunens samlede histori- ske udvikling og den afledte egenart og karakter, der er udgangspunkt for administratio- nen af nyt i kommunen.

Beslutninger om nyt byggeri og anlæg skal foreholdes indvirkningen i landskabets ka- rakter og iboende kvaliteter.

I de større sammenhængende landskaber skal udbygning begrænses mest muligt og pro- jekter skal fremme og gerne formidle landskabets karakteristika.

Kommunen vil passe på de landskaber, som tegner Syddjurs Kommune.

### **Kystnærhedszonen**

De samlede overvejelser om planlægningen inden for kystnærhedszonen skal være med til at understøtte en superkystlinje, hvor havet, kysten og bymiljøerne bliver knyttet sammen.

Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse, men de funktioner, der er afhængige af kystnærhed, skal dog stadig kunne indpasses

### **Trafik**

Byrådet vil arbejde for at binde kommunen sammen med bæredygtig infrastruktur - ek- sempelvis cykelstier til letbanestationer, adgang til ladestandere og offentlig transport i hele kommunen.

### **Grundvand**

Syddjurs Kommune vil sikre rent drikkevand i et sundt økosystem.

### **Sommerhusområder**

Syddjurs kommune er og skal fortsat være et attraktivt ferieområde, med mange som- merhusejere fra de omkringliggende større bysamfund og mange gæster i højsæsonen.

Større sommerhusområder skal udlægges i rammer til formålet både inden for og uden for kystnærhedszonen.

Udlæg af nye sommerhusområder skal i videst muligt omfang være i overensstemmelse med kommunens landskabs- og naturkvaliteter samt lokale egenart, vel vidende at nogle af sommerhusområderne dækker meget store arealer.

## 5.2. PLANLÆGNINGENS FORHOLD TIL MILJØMÅLENE

Planlægningen vurderes ikke at være i strid med miljømålene. Planlægningen understøtter målsætninger om sommerhusområder.

Lokalplanlægningen skal sikre, at de nye sommerhuse og tilhørende veje og parkering udformes, så de landskabelige oplevelser ikke ændres væsentligt i henhold til målsætning for byggeri og anlæg i større sammenhængende landskabsområder og kystnærhedszonen.

Lokalplanlægningen skal sikre, at miljømålene om natur og Grønt Danmarkskort overholdes ved at friholde det beskyttede naturområde for bebyggelse.

Lokalplanlægningen følges af en vandhåndteringsplan, der sikrer, at miljømålene om overfladevand og klima overholdes.

## 6. Alternativer til planlægningen.

### 6.1. 0-ALTERNATIVET

Hvis planlægningen ikke gennemføres (0-alternativet), kan planlægningsområdet ikke udvikles til nye formål. Området vil derfor fortsat kun kunne stå udyrket hen som vild, utæmmet natur, der langsomt vokser i skov. Området er ikke landbrugsnoteret men den ubeskyttede del af området kan fx dyrkes. De miljøpåvirkninger, som er beskrevet i afsnit 7, vil ikke finde sted. De eksisterende miljøproblemer, som er beskrevet i afsnit 4, vil fortsat være til stede.

Hvis der ikke vedtages en lokalplan for sommerhuse i området senest i 2027, bortfalder landsplandirektivets udpegning. Herefter vil området ikke kunne planlægges til sommerhuse, medmindre det udpeges i et nyt landsplandirektiv.

### 6.2. ANDRE ALTERNATIVER

Det aktuelle område er valgt til lokalplanlægning til sommerhuse, da det allerede er udpeget i et landsplandirektiv. Det er en forudsætning for at placere nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, at de udpeges i et landsplandirektiv. Hele Ebeltoft halvøen er en del af kystnærhedszonen.

Området udgør en huludfyldning i et eksisterende sommerhusområde og placeringen binder sig derfor op på eksisterende infrastruktur med veje og stier.

Der har ikke været undersøgt andre placeringer.

## 7. Planlægningens miljøpåvirkninger

### 7.1. BEFOLKNING OG MENNESKERS SUNDHED

#### Trafik

I takt med at området bebygges og sommerhusene tages i brug, vil trafikken i området øges for såvel biler, cykler og gående.

Der er ikke officielle turrater for sommerhuse. Da sommerhusene kan etableres som store sommerhuse på op til 300 m<sup>2</sup> forudsættes der, at hvert sommerhus genererer 8 bilture/brugsdøgn til og fra området. Det vil sige 64 bilture/døgn til og fra området, når alle husene er i brug.

Sommerhusene vil primært være i brug i weekender, helligdage og ferieperioder, og særligt i sommerhalvåret. Trafikken vil derfor ikke være ligeligt fordelt hen over året.

Trafikken til og fra sommerhusene forudsættes primært at ske mellem kl. 8-20, så de fordeles over 12 timer. Det vil sige 5,3 ture i timen. De fleste ture forventes at køre nordpå ad Øervej mod Ebeltoft og resten af Djursland.

Trafikken til og fra området vil være fordelt på to vejadgange, hvor ét sommerhus har sin egen adgang og de resterende deler samme adgang. Når området er maksimalt belastet vil der derfor være knap 5,3 biler i gennemsnit, der enten drejer ind eller ud fra områdets vejadgange.

#### Vurdering

I anlægsperioder vil der være en del tung trafik med byggematerialer, jord, grus mv. I driftsfasen vil andelen af lastbiler være meget begrænset.

I driftsfasen vil der være en varierende trafik til området både fordelt hen over året og på døgnet. Spidsbelastningen vil være i højsæsonen, weekender, ferier og helligdage, og fra kl. 8-20. Når der er den største belastning beregnes et gennemsnit på knap 6 biler til og fra området i timen.

En eksisterende trafiktælling på Øervej viser, at der er en årsdøgnstrafik på 247 biler og køres med en gennemsnitshastighed på 50 km/t. Det vurderes, at de nye vejadgange og tilhørende trafik vil kunne dreje ud på Øervej på sikker vis, uden at påvirke trafiksikkerheden på Øervej væsentligt.

Da området har sin egen adgangsvej fra Øervej, vil trafikken ikke genere de eksisterende sommerhuse syd fra.

Planlægningens miljøbelastningen fra trafik vil i anlægsfasen vurderes at være moderat, mens trafikbelastningen i driftsfasen vurderes at være mindre.

#### Afværgeforanstaltninger

Gode faciliteter for cyklister og gående samt kollektiv trafikbetjening kan få flere til at vælge denne transportform og hermed reducere biltrafikken. Det vurderes dog at have begrænset effekt for sommerhusområdet, der ligger langt fra indkøbsmuligheder og hvor beboere i husene typisk vil komme langvejs fra.

#### Støj

Der er ikke foretaget støjbergrning for de øgede trafikmængder på områdets veje.

I anlægsfasen vil øget kørsel med tunge køretøjer øge trafikbelastningen og derfor støjbidraget.

#### *Vurdering*

På baggrund af den meget begrænsede trafikstigning vurderes støjbelastningen fra den øgede trafik i medfør af planlægningen at være mindre og ikke vil medføre overskridelse af gældende grænseværdier.

Under anlægsfasen vil forbigående øget kørsel med tunge og mere støjende køretøjer og maskiner vurderes at være moderat for naboer til Øervej, og særligt naboer der ligger nord for området langs Øervej, da trafikken til og fra området forventes at bevæge sig den vej.

#### *Afværgeforanstaltninger*

I anlægsfasen kan arbejdet tilrettelægges, så der ikke sker væsentlige støjpåvirkninger i aften- og nattetimerne samt på søn- og helligdage. Hermed vil støjgenerne for nabobeboelsen begrænses.

## 7.2. BIOLOGISK MANGFOLDIGHED, PLANTE- OG DYRELIV

Etablering af sommerhuse i planområdet vil betyde, at en del af bevoksningen i området skal fældes og dele af arealet bebygges. De dele af området, som er værdifuld natur, vil opleve en øget aktivitet i form af gående og eventuelt ophold.

### **Natura 2000-områder**

Planlægningen omfatter ikke Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 231 Kobberhage kystarealer.

#### *Vurdering*

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 2 km øst for lokal-planområdet. Målsætningen for området er at sikre hav- og kystnaturen i området, herunder sandbanker og rev. Lokalplanen udlægger et mindre sommerhusområde over 2 km væk. På grund af afstanden og indholdet af planlægningen, vurderer Syddjurs Kommune, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, eller de naturtyper og arter, som er en del af udpegningsgrundlaget for området.

Lokalplanområdet har en hydraulisk forbindelse til Kattegat, da området skal tilsluttes den offentlige kloak, hvor det renses ved Boeslum Renseanlæg, som udleder videre til Kattegat, der er et Natura 2000-område. Da lokalplanområdets spildevand vil udgøre en meget lille del af det samlede spildevand gennem Boeslum Renseanlæg og videre ud i Kattegat, og det renses inden udledning, vurderes det at have en ubetydelig påvirkning af Natura 2000-området.

Der er således ingen eller en ubetydelig påvirkning af Natura 2000-området.

### **Beskyttet natur og beskyttelseslinjer**

Den vestlige del af lokalplanområdet er registreret som beskyttet overdrev i henhold til Naturbeskyttelseslovens §3. Denne del af lokalplanområdet udlægges til opholdsareal i form af fælles naturareal og må ikke bebygges. Området skal anvendes som fælles naturareal i den form, det har i dag. Der må ikke ske tilstandsændringer i området.

Lokalplanen fastlægger derudover en buffer på 5 meter fra overdrevet, som skal friholdes for byggeri og anlæg.

En del af området er omfattet af skovbyggelinjen



### Vurdering

Da planlægningen ikke giver mulighed for at opstille bebyggelse i den beskyttede natur, og der indarbejdes en buffer på 5 meter rundt om udpegningen, vurderes det, at planlægningen kun vil have en mindre påvirkning af naturen.

Da området udlægges til fælles naturareal, forventes der en mindre øgning i antallet af gående gennem det beskyttede overdrev. Det vurderes dog at være en mindre påvirkning af områdets natur.

### Bilag IV-arter

Danmark har en særlig forpligtelse til at sikre de arter, der fremgår af habitatdirektivets Bilag IV – de såkaldte Bilag IV-arter. Der kan derfor ikke vedtages planlægning, der medfører skade på bestande af bilag IV-arter.

Dele af området er egnet levested for bilag IV-arten markfirben. Der er foretaget besigtigelser i området i september 2023 og i maj og juni 2025, hvor der er fundet flere forskellige individer i området. Fundene er kun gjort inden for den del af planområdet, som også er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3 som overdrev.

I lokalplanen er indarbejdet en buffer på 5 meter fra det beskyttede overdrev, hvor der ikke må opføres bebyggelse.

Under anlægsfasen, når området byggemodnes og der bliver fældet træer og planeres, vil området fremstå lysåbent med sandbunker, som kan tiltrække markfirben.

### *Vurdering*

Der er udarbejdet en rapport over påvirkningen af markfirbenenes levevilkår, hvis der opføres sommerhuse i henhold til lokalplanen.

Rapporten konkluderer, at der er behov for afværgetiltag for at undgå påvirkning af markfirben under anlægsfasen. Rapporten konkluderer, at det vil være muligt at realisere lokalplanen, uden at påvirke den økologiske funktionalitet for markfirben negativt, hvis bygge- og anlægsarbejdet foretages i løbet af markfirbenenes overvintringsperiode. Overvintringsperioden er som udgangspunktet omkring november til marts, men kommunens naturafdeling skal kontaktes ved tilrettelæggelse af byggeri og anlægsarbejde.

Hvis der sker byggearbejde inden for markfirbenenes aktive periode, skal der opsættes firben-hegn rundt om byggepladsen. Hvis der opsættes et firben-hegn langs kanten af byggepladsen, vil det sikre mod markfirben, der løber ind i arbejdsområdet og kan komme til skade her.

Det vurderes derfor, at planlægningen ikke vil medføre skabe på bestanden af markfirben i området, hvis bygge- og anlægsfasen foretages under markfirbenenes overvintringsperiode, eller hvis der opsættes firben-hegn under anlægsfasen. Derudover skal den udlagte buffer på 5 meter fra det beskyttede overdrev overholdes.

### *Afværgeforanstaltninger*

Bygge- og anlægsarbejde skal tilrettelægges, så det foregår under markfirbenenes overvintringsperiode. Overvintringsperioden er som udgangspunktet omkring november til marts, men kommunens naturafdeling skal kontaktes ved tilrettelæggelse af byggeri og anlægsarbejde.

Hvis der sker byggearbejde inden for markfirbenenes aktive periode, skal der opstilles firben-hegn i anlægsfasen rundt om byggepladsen, som sikrer firben mod at løbe ind i arbejdsområdet.

## 7.3. LANDSKAB

### **Landskab**

Lokalplanområdet er en del af et større sammenhængende landskab og en del af kystnærhedszonen.

### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet er udlagt i et landsplandirektiv som nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen og udgør en huludfyldning i et eksisterende sommerhusområde. Området ligger bagved dette sommerhusområde i forhold til kysten. Funktionelt binder det sig derfor op på eksisterende infrastruktur for det eksisterende sommerhusområde. Området indgår som en del af et eksisterende sommerhusområde og vil ikke være synligt fra kysten. I Landskabskarakteranalysen for Syddjurs Kommune indgår området ikke som en del af kystlandskabet, men i stedet som en del af skov- og plantagelandskabet i og omkring Sønder Plantage.

### *Større sammenhængende landskab*

Etablering af nyt byggeri og anlæg inden for et større sammenhængende landskab vil som udgangspunkt påvirke oplevelsen af landskabet. Lokalplanen fastlægger

bestemmelser, som skal sikre, at denne påvirkning begrænses og påvirkningen kun vil være mindre eller ubetydelig.

Planlægningen tillader kun bebyggelse inden for særligt afgrænsede områder på hver grund, som sikrer afstand til skel. Yderligere bebyggelse og haveanlæg skal holdes inden for en nærzone på 5 meter fra bebyggelsen, som sikrer, at den resterende del af grunden opretholdes som vild natur som i dag. Der fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 15.

En stor del af området friholdes for bebyggelse og udlægges til fælles opholdsareal. Denne del af området har i forvejen en særlig natur, som også indgår som en del af karakteristikken af landskabet: De lysåbne overdrev. Her kan der kun etableres bænke, trampestier eller lignende, hvis der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §3.

Planen muliggør bebyggelse med en højde på op til 5 m i højst én etage. Dette afspejler bebyggelsen i det tilstødende sommerhusområde.

Lokalplanen stiller krav til bebyggelsens facadematerialer og farver, som sikrer, at bebyggelsens udtryk indpasses i karakteren fra de tilstødende sommerhusområder, og dermed vil indgå naturligt i områdets arkitektur.

I tilknytning til sommerhusene kræver planlægningen etablering af parkeringspladser og vej ind til området. Lokalplanen fastlægger, at disse skal etableres i grus, stenmel og parkering kan også etableres i græs eller græsarmering. Materialevalget knytter sig til udtrykket som sommerhusområde og indpasser sig i området, når de ikke er i brug.

Der gives mulighed for terrænregulering på op til +100/-50 cm på udvalgte grunde. Dette skal sikre, at der kan etableres de ønskede større sommerhuse i området. Terrænregulering inden for 2,5 meter fra skel skal ske med udjævning/tilpasning til tilstødende arealer og grunde.

Lokalplanen giver mulighed for sommerhuse på op til 300 m<sup>2</sup>. Dette adskiller sig fra størrelsen af de omkringliggende sommerhuse.

### *Vurdering*

Lokalplanlægningen vurderes at have en ubetydelig påvirkning af kystnærhedszonen, da det vil indgå som en naturlig huludfyldning af et eksisterende sommerhusområde og funktionelt binder sig op på eksisterende faciliteter. Derudover vil bebyggelsen ikke være synlig fra kysten.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at de nye sommerhuse vil indpasse sig som en naturlig del af det tilstødende sommerhusområde både ift. materialer, placering, farver og højde. Materialerne og farverne sikrer ligeledes, at bebyggelsen indpasses i landskabet og bevoksningen.

Kravene til beplantning, placering af bebyggelse og tilknyttede nærzoner, sikrer at størstedelen af den enkelte grund fremtræder som naturligt bevokset og at sommerhusene vil fremstå som liggende spredt ud i landskabet uden synlige hække og afgrænsninger i landskabet. Dog vil det være nødvendigt at rydde, der hvor sommerhusene skal bygges, og i en hensigtsmæssig afstand her til af hensyn til anlægsarbejdet.

Lokalplanen muliggør større terrænændringer, som vil ændre i det lokale landskab i selve lokalplanområdet, men det vurderes at terrænændringerne ikke vil opleves som en

større påvirkning, da området og de omkringliggende områder i forvejen er præget af store terrænforskelle med plateauer ved de enkelte sommerhuse.

Der gives mulighed for store sommerhuse på op til 300 m<sup>2</sup>, hvilket vil adskille sig fra de omkringliggende sommerhusområder.

Samlet set vil planlægningen påvirke den eksisterende landskabsoplevelse i selve lokalplanområdet. Påvirkningen vurderes at være moderat.

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

Derudover bevares den beskyttede naturtype i området, det lysåbne overdrev, så denne del af landskabet fortsat fremtræder som en del af området. Denne naturtype indgår som en del af karakteristikken af landskabsoplevelsen, og det er derfor vigtigt, at den bevares.

#### 7.4. GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og inden for kildepladszonen til fem vandværksboringer, men uden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO).

Anvendelsen som sommerhusområde udgør som udgangspunkt en forholdsvis lille forureningsrisiko.

Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse ifm. udlægningen af området i kommuneplanrammen. I redegørelsen lægges der vægt på, at det kommende sommerhusbyggeri i videst muligt omfang indrettes, så spildevand ledes til spildevandsledning og vejvand håndteres ved diffus nedsivning, så påvirkningen af grundvandet og drikkevandsressourcen minimeres. Der udarbejdes et spildevandstillæg, som udlægger området til spildevandskloakering. I udformningen af vandhåndteringsplanen for området, er disse hensyn inddraget, og der er derfor bl.a. valgt diffus nedsivning af regnvand fra veje. Overfladevand og tagvand fra de enkelte sommerhuse håndteres i faskiner.

For at minimere forureningsrisikoen yderlig 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.

#### Vurdering

Områdets anvendelse til sommerhusområde vurderes at udgøre en lille risiko for at påvirke grundvandsressourcen i området.

Der er taget hensyn til grundvandsinteresserne i udarbejdelsen af vandhåndteringsplanen og materialevalget i planen, så planlægningen og realiseringen af den vil have en ubetydelig til mindre påvirkning af grundvandet i området.

## 7.5. OVERFLADE- OG SPILDEVAND

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

I henhold til spildevandsplanen skal der udføres en vandforvaltningsstrategi for at sikre, at lokalplanens disponering til bebyggelse og anlæg tager højde for fremtidige regnhændelser og arealets hensigtsmæssige udnyttelse. Der er udarbejdet en godkendt vandhåndteringsplan, som følger ovenstående retningslinjer.

### Vurdering

Det vurderes, at overfladevand kan håndteres eller forsinkes inden for lokalplanområdet, så det sikres, at grundvandet ikke påvirkes. Spildevand ledes til offentlig kloak og renses inden udledning. Hermed vurderes påvirkningen at være mindre.

### Afværgeforanstaltninger

I det omfang, at overfladevand ikke i fuldt omfang kan nedsives, kan der etableres lokal håndtering af vand fra nedbør, som kan opstuve, nedsive, forsinke og/eller afdampe vandet - såkaldte LAR-løsninger i form af vandrender, bassin, regnbede mv. Dette er indarbejdet i lokalplanen.

## 7.6. KLIMA

Der vil ske en øgning i befæstelsesgraden i området, når området bebygges med sommerhuse og tilhørende terrasser mv. Der vil derfor ske en ændring i overfladevandet og håndteringen af det.

I den udarbejdede vandhåndteringsplan konkluderes det, at overfladevandet ikke belaster omkringliggende områder eller de nye sommerhuse, men håndteres lokalt. Ved større nedbørshændelser håndteres vandet på terræn via bibeholdte strømninger og lavninger, så der ikke sker skade på bygningsanlæg eller løber vand til omkringliggende områder. Langs Pilevænget forhindres tilstrømning ved en mindre terrænregulering på cirka 0,25 m, så vandet holdes væk fra vejen.

En strømningsvej gennem området er udpeget i kommuneplanen med risiko for oversvømmelse. Den udarbejdede vandhåndteringsplan sikrer, at områdets bygningsanlæg ikke vil påvirkes af en eventuel oversvømmelse.

### Vurdering

Vandhåndteringsplanen fastlægger, hvordan området kan håndtere regnvand både ved hverdagsregn og ved større nedbørshændelser, så de omkringliggende områder ikke påvirkes med en øget mængde regnvand. Ligeledes sikrer vandhåndteringsplanen, at de nye sommerhuse ikke påvirkes og beskadiges ved en større nedbørshændelse. Det vurderes på den baggrund, at planlægningen vil have en mindre påvirkning.



Kort over område med risiko for oversvømmelse fra Syddjurs Kommuneplan 2024-2036.

## 7.7. INDBYRDES FORHOLD MELLEML MILJØPÅVIRKNINGERNE

Det vurderes, at planlægningen ikke genererer væsentlige, særlige kumulative effekter af det indbyrdes forhold af ovennævnte miljøpåvirkninger, således at den samlede miljøpåvirkning af planlægningen bliver væsentligt større end de enkelte parametre til sammen.

## 8. Overvågning

Ved bygge- og miljøsagsbehandlingen påser Syddjurs Kommune, at lovgivning og planlægning bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Herunder bl.a. bygge lov, miljølov, jordforureningslov, naturbeskyttelseslov, museumslov og planlov. Kommunen vil derfor tage affære, hvis man bliver opmærksom på ulovlige forhold.

Syddjurs Kommune overvåger udviklingen for bilag IV-arter i henhold til Habitatbekendtgørelsen.

Der vurderes herudover ikke at være behov for yderligere overvågning.

## 9. Begrænsninger i miljørapportens metode

Som loven foreskriver, er miljørapporten udarbejdet på grundlag af kendte, eksisterende oplysninger. Der er i forbindelse med rapporten således ikke udarbejdet nye undersøgelser.

Der er ikke lavet undersøgelser af:

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

## Baggrundsmateriale

Følgende materiale har været anvendt til udarbejdelse af denne miljørapport:

- Udkast til Lokalplan nr. 466, Syddjurs Kommune
- Syddjurs Kommuneplan 2024-2036
- Afgrænsningsnotat, Syddjurs Kommune
- Vandhåndteringsplan for området, Nr. Nebel Entreprenørforretning A/S
- BilagIV undersøgelse forud for ønske om opførelse af sommerhuse på matr.nr: 19d Øerne, Ebeltoft Jorder, AmphiConsult
- Arter.dk
- Arealinformation, Miljøportalen
- MiljøGIS - Miljøstyrelsen
- Trafiktælling, Øervej 2022, Syddjurs Kommune
- KAMP, Klimatilpasning, Miljøstyrelsen

## **Bilag A: Afgrænsningsnotat**



# AFGRÆNSNINGSNOTAT

Miljøvurdering af planlægning af  
Et sommerhusområde ved Øervej i Øer

**Oktober 2025**

## Indhold

1.	Indledning .....	31
2.	Beskrivelse af planforslagets hovedindhold.....	31
3.	Områdets kendetegn og sårbarhed .....	32
4.	Afgrænsning af miljøemner, der vurderes i miljørapporten.....	35
5.	Berørte myndigheder.....	42

## 10. Indledning

Syddjurs Kommune har igangsat planlægning for at muliggøre etablering af et sommerhusområde ved Øervej syd for Ebeltoft. Planlægningen består af udarbejdelsen af en lokalplan for området, der udgør en huludfyldning i et eksisterende større sommerhusområde i Øer. Lokalplanområdet blev udlagt i et landsplandirektiv for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2019. Lokalplanområdet er senere hen udlagt i kommuneplanen som et rammeområde til sommerhuse og denne lokalplan er derfor sidste trin i planlægningen af området til sommerhuse.

Da planlægningen, der er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1, alene omhandler et mindre område på lokalt plan, er der udarbejdet en miljøscreening af lokalplanen. Miljøscreeningen viste, at planlægningen må forventes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor udarbejdes en miljøvurdering af Lokalplan nr. 466 for et sommerhusområde ved Øervej.

Konklusionen fra miljøscreeningen skyldes blandt andet, at lokalplanområdet ligger på et areal, hvor der er observeret flere fund af Bilag IV-arten markfirben.

For at afgrænse hvilke emner, miljørapporten skal afdække, er der udarbejdet dette afgrænsningsnotat. Afgrænsningsnotatet er udarbejdet, så det dækker afsnit II i loven og belyser, de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, som skal vurderes nærmere i miljørapporten.

## 11. Beskrivelse af planforslagets hovedindhold

Planforslaget skal danne baggrund for realiseringen af et mindre sommerhusområde, der disponeres omkring en central intern vej. Dog disponeres der en enkelt sommerhusgrund, som har egen vejadgang fra Øervej. Den enkelte grund adskilles naturligt fra de resterende grunde af den stejleste bakke i området, så disponeringen afspejler områdets landskabelige udformning.

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

I den anden klynge er terrænet mere uroligt, og her placeres de resterende sommerhuse spredt rundt i landskabet. Midt gennem området løber vejen, som betjener bebyggelsen og som ender i et af områdets grønne fællesarealer.

De grønne fællesarealer mod vest består primært af beskyttet overdrev og vil derfor fastholdes som vild natur uden anlagt beplantning, legeredskaber eller opholdsmøbler. I den østlige ende af området er udlagt et fællesareal, som ikke er beskyttet natur. På arealet kan man på en klar dag se til Hjelm og med placeringen højt i landskabet mod øst, vil området egne sig til solopgangsplads, hvor der fx kan opstilles bænke eller lignende.



## 12. Områdets kendetegn og sårbarhed

### 12.1. BELIGGENHED OG KARAKTER

Lokalplanområdet ligger på den sydlige del af Ebeltoft halvøen som en del af sommerhusområdet Øer Strand. Mod nord grænser lokalplanområdet op til landevejen Øervej, og mod vest og syd markeres grænsen af Lærkelundsvej og Pilevænget. Lokalplanområdet er ca. 2,8 ha og udgør hele matrikelnummer 19d, Øerne, Ebeltoft Jorder.



## 12.2. GÆLDENDE PLANLÆGNING

Området blev udlagt i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen § 53 (BEK nr. 952 af 16/09/2019). I følge landsplandirektivet må der udlægges 24 sommerhuse i området.

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

Der er ingen lokalplan for området. Realisering af et sommerhusområde med tilhørende veje- og opholdsarealer, kræver en lokalplan.

## 12.3. NATURBESKYTTELSE

### Særligt beskyttede arter (bilag IV-arter)

Der er registreret fund af Bilag IV-arten markfirben i den vestlige del af lokalplanområdet. Da området består af en blanding af overdrev og lysåben fyrreskov uden våde områder, vurderes området ikke egnet som levested for andre bilag IV-arter.

### Natura 2000-område

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 2 km øst for lokalplanområdet. Natur a2000-området rummer primært overdrev, hede og havnaturtyper og er på land sårbart overfor gødskning og uhensigtsmæssig græsning. Lokalplanen udlægges et mindre sommerhusområde over 2 km væk.

Grundet planlægningens anvendelse til sommerhusområde og afstanden til Natura 2000-området, vurderes planlægningen ikke at påvirke udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området.

Lokalplanområdet har en hydraulisk forbindelse til Kattegat, da området skal tilsluttes den offentlige kloak, hvor det renses ved Boeslum Renseanlæg, som udleder videre til Kattegat, der er et Natura 2000-område. Da lokalplanområdets spildevand vil udgøre en meget lille del af det samlede spildevand gennem Boeslum Renseanlæg og videre ud i Kattegat, og det renses inden udledning, vurderes det at have en ubetydelig påvirkning af Natura 2000-området.

### National naturbeskyttelse

#### *Skovbyggelinje*

Lokalplanområdet grænser op til Søndre Plantage og en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen herfra.

#### *Beskyttede naturtyper*

I forbindelse med den interne høring af det første lokalplanudkast, er en større del af området blevet registreret som overdrev. Miljø og Klima vurderede under den interne høring på baggrund af luftfoto, at arealet kunne være delvist omfattet af §3 og foretog 1. maj 2023 en besigtigelse. Af besigtigelsen fremgik, at en del af arealet havde en karakteristisk overdrevsflora af blåhat, smalbladet høgeurt, gul snerre, vellugtende gulaks, almindelig pimpinelle, almindelig kongepen, sandskæg, bidende stenurt, harekløver, draphavre, bugtet kløver, markkrageglo, blåmunke, almindelig knopurt og stor knopurt og derfor var omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Det er efterfølgende konstateret, at arealet havde været registreret som §3 siden 1995, men ved en fejl var blevet slettet af registreringen i 2014. Efter sletningen fremgik arealet stadig af kommunens interne kort, men som ”slettet”. Naturtilstanden har både før og efter 2014 været karakteristisk for overdrev, dokumenteret med besigtigelser i 2002 og 2008.

Udpegningen som §3-beskyttet overdrev omfatter en stor del af den vestlige del af lokalplanområdet.

## 12.4. LANDSKABELIGE UDPEGNINGER

Lokalplanområdet ligger i udkanten af et bevaringsværdigt landskab. I kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, skal det så vidt muligt undgås at inddrage arealer til formål, der kan skæmme landskabet, og generelt skal landskabet tillægges særlig stor vægt. Ikke-landbrugsmæssigt byggeri, større veje og større tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås.

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 130, ”Ebeltoft”. Området beskrives i landskabskarakterplanen som marint forland. Der er ingen fastsat målsætning for området.

## 12.5. SKOVREJSNING

Der er ikke registreret retningslinjer for skovrejsning inden for området.

## 12.6. MILJØ

### Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

### Grundvand

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

### Kulturarv – arkæologi

Der er ikke registreret fredede fortidsminder eller andre arkæologiske interesser i lokalplanområdet. Dog er der flere registreringer i nærheden af området.

### Overflade- og spildevand

Området er i dag ikke spildevandskloakeret og der er ingen søer, vandløb eller andre samlinger af overfladevand. Der er udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen og en vandhåndteringsplan, som beskriver den fremtidige håndtering af overflade- og spildevand i området.

### **13. Afgrænsning af miljøemner, der vurderes i miljørapporten**

Skemaet nedenfor belyser de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.

Miljøpåvirkningerne vurderes for såvel anlægs- som driftsfasen.

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<b>STATUS - REFERENCESCENARIE</b>			
<b>Området</b> <i>Anvendelse</i> <i>Bebyggelse, beplantning, landskab og bymiljø</i> <i>Eksisterende miljøproblemer</i>	Der udarbejdes en beskrivelse af status i området herunder beskrivelse af eksisterende miljøproblemer i området.		X
<b>NATUR</b>			
<b>Biologisk mangfoldighed</b> <i>Biodiversitet</i> <i>Dyre- og planteliv</i> <i>Bilag IV-arter</i> <i>Sammenhængende naturområder</i>	<p>Der er fund af bilag IV-arter i lokalplanområdet. En rapport har afdækket, at der er behov for foranstaltninger ift. sikring af Bilag IV-arter i en del af området. Rapporten og foranstaltningerne afdækkes i en kommende miljørapport</p> <p>Lokalplanområdet ligger ikke i et sammenhængende naturområde, og dette forhold vurderes derfor ikke yderligere.</p>		X
<b>Naturbeskyttelse</b> <i>Naturområder (Natura 2000, § 3-områder, fredskov)</i> <i>Skovrejsning/-nedlæggelse</i> <i>Lavbundsarealer</i>	<p>Der er registreret §3-overdrev i en del af lokalplanområdet, som skal anvendes til opholdsareal. Forholdet afdækkes nærmere i miljørapporten</p> <p>Nærmeste Natura 2000-område er nr. 231 Kobberhage kystarealer, som ligger ca. 2 km øst for lokalplanområdet. Målsætningen for området er at sikre hav- og kystnaturen i området, herunder sandbanker og rev. Lokalplanen udlægger et mindre sommerhusområde over 2 km væk. Det vurderes, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.</p> <p>Der findes ingen skov, fredskov eller skovrejsningsområde inden for lokalplanområdet. Der er ikke registreret lavbundsarealer. Disse forhold afdækkes ikke nærmere i miljørapporten.</p>		X
<b>VAND</b>			
<b>Grundvand</b> <i>Almene grundvandsforhold og drikkevandsinteresser</i> <i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i>	Lokalplanområdet er beliggende i et indvindingsopland. Lokalplanområdet er beliggende inden for kildepladszonen (300 meter) til fem borer for Hasnæs Værket, dog uden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO). Der er udarbejdet en grundvandsredegørelse ifm. udlægningen af området i kommuneplanrammen. I redegørelsen lægges der vægt på, at det kommende sommerhusbyggeri i videst muligt omfang indrettes så forurenet overfladevand fra veje nedsives diffust og spildevand tilsluttes offentlig kloak, så påvirkningen af grundvandet og drikkevandsressourcen minimeres.		X

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
	Hvordan dette sikres, afdækkes nærmere i miljørapporten.		
<b>Overfladevand</b> <i>Påvirkning af hav, vandløb og vådområder</i> <i>Grundvandsseenkning</i> <i>Nedsivning og LAR-løsninger</i> <i>Okkerforurening</i>	<p>Spildevand ledes til offentlig kloakledning (spildevandskloakeres). Tag- og overfladevand nedsives.</p> <p>Vandløb, hav og vådområder påvirkes ikke, da der ikke er nogen af disse i nærheden af området.</p> <p>Da der gives mulighed for en større terrænregulering, skal det sikres, at overfladevand fortsat kan håndteres inden for lokalplanområdet, fx via nedsivning og LAR-løsninger. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan og forholdet beskrives i miljørapporten.</p>		X
<b>BEFOLKNING</b>			
<b>Befolkning</b> <i>Trafikafvikling</i> <i>Trafiksikkerhed</i> <i>Kollektiv trafik</i> <i>Adgang til skole og arbejde</i> <i>Boligforhold</i> <i>Sociale forhold</i> <i>Utryghed/kriminalitet</i> <i>Svage grupper/handicappede</i> <i>Indbliksgener</i>	<p>Der vil ske en mindre øgning af trafikken på Øervej og tilkobles 2 nye vejadgange. Påvirkningen af trafikafviklingen undersøges nærmere i miljørapporten.</p> <p>Lokalplanen påvirker ikke den kollektive trafik eller adgangen til skole og arbejde.</p> <p>Der skabes ikke nye helårsboliger med lokalplanen.</p> <p>Lokalplanen påvirker ikke sociale forhold eller utryghed og kriminalitet i og omkring lokalplanområdet.</p> <p>Stier skal udføres i belægning, der sikrer tilgængelighed for blandt andet kørestole. Der er ikke yderligere tiltag, der retter sig særligt mod svage grupper eller handicappede. Forholdet vurderes ikke yderligere i miljørapporten.</p> <p>Der vurderes ikke at være indbliksgener i eller ud af lokalplanområdet.</p>		X
<b>Materielle goder</b> <i>Påvirkning af erhvervsliv</i> <i>Adgang til service og detailhandel</i> <i>Mødesteder med social værdi</i> <i>Ejendomsforhold</i> <i>Begrænsning for anvendelsen af naboarealer</i> <i>Socioøkonomiske effekter</i>	<p>Lokalplanen udlægger området til et mindre sommerhusområde. Det vurderes ikke at påvirke erhvervslivet, adgangen til service og detailhandel, mødesteder med social værdi, ejendomsforhold eller skabe begrænsninger for anvendelsen af naboarealer. Lokalplanen vurderes ligeledes ikke at have nogen socioøkonomiske effekter.</p>	X	
<b>Menneskers sundhed</b> <i>Støjpåvirkning og vibrationer</i> <i>Luft- og lugtpåvirkning</i>	<p>Der er ingen kilder til væsentlig luft-, lugt- eller støjforurening i eller i nærheden af lokalplanområdet. I anlægsfasen vil der være midlertidig kørsel med større arbejds køretøjer, som kan påvirke naboer med støj i</p>	X	

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<p><i>Lysgener og -refleksion</i></p> <p><i>Skyggepåvirkning</i></p> <p><i>Vindforhold/turbulens</i></p> <p><i>Trafiksikkerhed</i></p> <p><i>Fritidsliv og rekreative interesser</i></p> <p><i>Bynær natur</i></p>	<p>mindre grad. I anlægsarbejdet skal de gældende forskrifter for arbejdstider og støj overholdes.</p> <p>Lokalplanområdet påvirker eller påvirkes heller ikke af gener med vibrationer, lys, skygge eller refleksioner. Området påvirkes ikke særligt af vind eller turbulens.</p> <p>Lokalplanen udlægning af et mindre sommerhusområde vurderes ikke at påvirke trafiksikkerheden.</p> <p>Lokalplanområdet påvirker ikke fritidsliv og rekreative interesser eller bynær natur. Området udlægger opholdsarealer, der primært er tiltænkt de kommende beboere i området, og vurderes derfor ikke at være en væsentlig påvirkning af fritidslivet og de rekreative interesser.</p>		
<b>SIKKERHED</b>			
<p><b>Sikkerhed</b></p> <p><i>Beredskab og redning</i></p> <p><i>Menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker</i></p> <p><i>Terrorrisiko</i></p> <p><i>Brand- og eksplosionsfare</i></p> <p><i>Giftpåvirkning</i></p> <p><i>Udslip af kemikalier og sundhedsfarlige stoffer</i></p> <p><i>Risikovirksomheder</i></p>	<p>Planlægningen vedrører et sommerhusområde og vil ikke medføre væsentlig risiko for sommerhusbeboere, besøgende eller omgivelserne, ift. beredskab, katastrofer, ulykker, terror, brand, eksplosion, gift, kemikalier eller sundhedsfarlige stoffer. Lokalplanområdet påvirker heller ikke risikovirksomheder.</p>	X	
<b>JORD</b>			
<p><b>Jordbrug</b></p> <p><i>Jord- og skovbrug</i></p> <p><i>Råstoffer</i></p>	<p>Området anvendes ikke til jord- og skovbrug i dag. Der er ikke registreret særlige råstoffer i området.</p>	X	
<p><b>Jordbund</b></p> <p><i>Kendskab til jordforurening</i></p> <p><i>Forureningsrisiko</i></p> <p><i>Kemikalier og miljøfremmede stoffer</i></p> <p><i>Jordhåndtering og -flytning</i></p>	<p>Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet skal anvendes til sommerhuse, som ikke udgør en forureningsrisiko eller et særligt forbrug af kemikalier og miljøfremmede stoffer.</p>	X	
<b>RESSOURCER</b>			

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<b>Ressourcer</b> <i>Arealforbrug</i> <i>Forbrug af råstoffer</i> <i>Vandforbrug</i> <i>Energiforbrug</i> <i>Affaldsproduktion og -håndtering</i>	<p>Lokalplanområdet udgør et areal på cirka 2,8 ha, som er en meget lille del af kommunens samlede areal. Arealet er allerede udpeget og udlagt som sommerhusområde både i statslig og kommunal planlægning.</p> <p>Der vil være et mindre forbrug af råstoffer, vand, energi under anlægsfasen, og et ubetydeligt forbrug når området er taget i brug.</p> <p>Der skal ikke nedrives bebyggelse eller anlæg, der vil skabe en væsentlig mængde affald. Der vil være en mindre affaldsproduktion i forbindelse med anlægsfasen, og når området efterfølgende er i brug. Der vil ikke være væsentlige mængder af problematisk affald, som kræver særlig håndtering. Affaldshåndteringen vil ske efter de gældende regler. Syddjurs Kommunes regulativ for husholdningsaffald skal overholdes.</p>	X	
<b>LUFT OG KLIMA</b>			
<b>Klimatiske faktorer</b> <i>Tilpasningsbehov (skybrud, oversvømmelse, stormflod)</i> <i>Bluespot</i> <i>Erosion</i> <i>Forebyggelse (CO<sub>2</sub>-udledning, transportvaner, vedvarende energi, energiforsyning, skovrejsning)</i> <i>Ny teknologi</i>	<p>Der er registreret bluespots med risiko for oversvømmelse ved nedbørshændelser. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som beskriver, hvordan området håndterer overfladevand ved ekstremnedbørshændelser. Forholdet beskrives i miljørapporten.</p> <p>Lokalplanområdet ligger ikke i et område med risiko for erosion.</p> <p>Lokalplanområdet har ikke særligt fokus på forebyggelse af klima, da det udlægges til sommerhusområde.</p>		X
<b>Luft</b> <i>Emission (CO<sub>2</sub>, partikler mv.)</i> <i>Luftforurening, herunder støv og lugt</i> <i>Diffuse kilder</i>	<p>Planlægningen vil ikke medføre væsentlige gener fra luftforurening, støv eller lugt i driftsfasen, da området skal anvendes til sommerhuse.</p> <p>Der kan forekomme mindre støvgener i tørre perioder under anlægsfasen. Forskriften for midlertidig bygge- og anlægsaktiviteter skal overholdes i anlæg/byggefase for at hindre væsentlige støvgener.</p>	X	
<b>LANDSKAB OG BYMILJØ</b>			
<b>Landskab</b> <i>Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur</i> <i>Bymiljø</i> <i>Forholdet mellem by og land</i> <i>Geologisk værdifulde områder</i> <i>Fredede arealer (fredningssager og klitfredninger)</i>	<p>Lokalplanområdet ligger delvist i udkanten af et bevaringsværdigt landskab, og der gives mulighed for større terrænreguleringer på udvalgte steder i lokalplanområdet. Landskabspåvirkningen vurderes nærmere i miljørapporten.</p> <p>Lokalplanområdet indgår ikke i et bymiljø og påvirker ikke forholdet mellem land og by.</p>		X

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<p><i>Bygge- og beskyttelseslinjer</i></p> <p><i>NBL § 15-19 (strand, å, sø, skov, kirke og fortidsminde)</i></p> <p><i>Terræforhold</i></p>	<p>Området er ikke udpeget som geologisk værdifuldt og er ikke fredet.</p> <p>Lokalplanområdet grænser op til Søndre Plantage og en del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen herfra. Realisering af lokalplanen vil kræve en dispensation eller reduktion af skovbyggelinje.</p>		
<p><b>Visuelle forhold</b></p> <p><i>Bylandskaber og bymiljø</i></p> <p><i>Indsigtslinjer og udkigspunkter</i></p> <p><i>Arkitektur og det bebyggede miljø</i></p> <p><i>Byrum (pladser og veje) og byliv</i></p> <p><i>Beplantning og inventar</i></p>	<p>Lokalplanområdet ligger i det åbne land på kanten af et større sommerhusområde. Området indgår som en hulfyldning i det større sommerhusområde og tilpasses miljøet og arkitekturen i det eksisterende sommerhusområde med grusveje og traditionelle sommerhusbygelse. Forholdet vurderes ikke nærmere i en miljørapport.</p> <p>Der er ikke særlige byrum og veje, der skaber byliv i eller i nærheden af lokalplanområdet.</p> <p>Der er en vildtvoksende bevoksning i lokalplanområdet. Bevoksningen søges fastholdt så vidt muligt ved at fastsætte bestemmelser om særlige zoner, hvor der kan bygges og anlægges mere klassisk have. På den resterende del af grunden, skal bevoksningen fremstå som vild natur som i dag. Der gives heller ikke mulighed for hække i skel. Forholdet vurderes ikke nærmere i en miljørapport.</p> <p>Der ligger et udsigtspunkt i den østligste del af lokalplanområdet, som udlægges til opholdsareal. På arealet kan man på en klar dag se til Hjelm. Udsigten bevares, da området udlægges til fælles opholdsareal i form af en solopgangsplads. Forholdet vurderes ikke nærmere i en miljørapport.</p>	X	
<b>KULTURARV</b>			
<p><b>Arkæologiske værdier</b></p> <p><i>Jordfaste fortidsminder og arkæologisk arv</i></p> <p><i>Kulturarvsarealer</i></p> <p><i>Almene bevaringsinteresser</i></p> <p><i>Beskyttede fortidsminder</i></p>	<p>Der er ikke registreret jordfaste fortidsminder, arkæologisk arv, kulturarvsarealer, almene bevaringsinteresser eller beskyttede fortidsminder inden for lokalplanområdet.</p> <p>Museum Østjylland oplyser, at der er registreret fortidsminder i nærheden af lokalplanområdet i form af mange gravhøje, hvor flere er fredet nord for området, samt en koncentration af gravhøje, hvor de fleste er fredet mod sydvest. Der er også registret tre stendysser, samt bopladsspor fra både yngre stenalder og bronzealder/jernalder. Den nære beliggenhed til kendte fortidsminder indikerer, at der kan være spor efter hidtil uregistrerede fortidsminder i det aktuelle lokalplanområde. Dette kan afklares med en arkæologisk forundersøgelse af arealet. Forholdet vurderes ikke yderligere.</p>	X	

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<b>Kulturhistoriske værdier</b> <i>Kirker og kirkeomgivelser</i> <i>Beskyttede diger</i> <i>Fredede eller bevaringsværdige bygninger</i> <i>Kulturhistoriske elementer/strukturer</i> <i>Kulturmiljøer</i> <i>Bevaringsværdier</i>	Der er ikke kirker, kirkeomgivelser, beskyttede diger, fredede eller bevaringsværdige bygninger, kulturhistoriske elementer/strukturer, kulturmiljøer eller andre kulturhistoriske bevaringsværdier i området.	X	
<b>KUMULATIVE EFFEKTER</b>			
<b>Det indbyrdes forhold mellem de ovenstående faktorer</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <i>Kumulative effekter</i></li> <li>▪ <i>synergi, kombinatoriske og sekundære effekter</i></li> <li>▪ <i>akkumulation, sammenhænge og modsætninger</i></li> </ul>	Det vurderes, om der kan opstå kumulative effekter af miljøpåvirkningerne.		X
<b>ØVRIGE FORHOLD JF. MILJØVURDERINGSLOVENS BILAG 4</b>			
<b>Alternativer</b> <i>Undersøgte alternativer</i> <i>0-alternativet</i>	Der har ikke være undersøgt alternative placeringer, da området allerede er udlagt til sommerhusområde i et landsplandirektiv.  Der redegøres for, hvordan udviklingen i området vil være, hvis projektet/planlægningen ikke gennemføres.		X
<b>Miljømål</b>	Der redegøres for forholdet til realisering af fastsatte miljømål.		X
<b>Afværgeforanstaltninger</b>	Der redegøres for mulige foranstaltninger, som kan afværge eller begrænse de beskrevne miljøpåvirkninger.		X
<b>Overvågning</b>	Der redegøres for eventuelle behov for overvågning af miljøtilstanden efter planlægningens realisering.		X

Miljøfaktorer	Afgrænsning	Vurderes ikke yderligere	Vurderes i miljørapport
<b>Begrænsninger i miljørapportens metode</b>	Metoden der er brugt for at afdække miljøpåvirkningerne beskrives.  Der beskrives og forklares eventuelle begrænsninger i metoderne for redegørelserne af miljøpåvirkningerne.		X
<b>Berøring af nabolande</b>	<i>Lokalplanområdet udgør et mindre sommerhusområde på 2,4 ha, som ligger syd for Ebeltoft. Det vurderes ikke at påvirke nogen nabolande</i>		
<b>Ikke teknisk resumé</b>	Der udarbejdes et ikke-teknisk resumé		X

## 14. Berørte myndigheder

Afgrænsningsnotatet udsendes i høring hos følgende berørte, eksterne myndigheder:

- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø