



Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 475

Bevarende lokalplan ved Kystvejen, Egsmark - "Lille Siam" og "Museet".

○○○○

Oplysninger om lokalplanen fås ved

Syddjurs Kommune

Planlægning og Udvikling

Rådhuset

Lundbergsvej 2,
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
plan.udvikling@syddjurs.dk

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Med en lokalplan kan byrådet fastlægge bindende retningslinjer for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier med mere skal placeres og udformes inden for lokalplanens område.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i planloven, som bestemmer, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt. Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan?

Byrådet har i følge planloven pligt til at lave 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.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man fx ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig debat om udviklingen af et areal.

Offentlig høring af lokalplanforslag

Inden byrådet kan vedtage en lokalplan, skal et forslag til planen offentliggøres i en høringsperiode. Borgerne kan her sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at komme med kommentarer og forslag til ændringer. Det er vigtigt for byrådet at blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når man skal vurdere, om lokalplanen vedtages endeligt eller eventuelt skal tilrettes inden. Først når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen består af

- **Forord** af Lea Glerup Møller, museumsinspektør ved Museum Østjylland og ved Skatkammer Siam
- **Redegørelsen**, som beskriver hvorfor lokalplanen er udarbejdet, og hvad planen regulerer, samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- **Bestemmelserne**, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for grundejere og brugere af området og for kommunen.
- Et **matrikelkort**, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Flere **lokalplankort/kortbilag**, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- Et **bilag** med opstalter, der viser lokalplanens muligheder og forskellige mulige fremtidige scenarier.
- **Miljøscreeningsafgørelsen**, der viser vurdering af planens påvirkninger af miljøet, og om der skal udarbejdes yderligere miljøvurdering. Miljøscreeningsafgørelsen er et separat dokument, som er med til den politiske behandling af lokalplanforslaget i maj 2025.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan?.....	4
Læsevejledning	5
Lokalplanprocessen	7
Forord af Lea Glerup Møller, museumsinspektør ved Museum Østjylland og ved Skatkammer Siam	8
REDEGØRELSE	10
Lokalplanens beliggenhed.....	10
Lokalplanens baggrund	11
Lokalplanens formål.....	12
Lokalplanens område (eksisterende forhold)	13
KORTBILAG 3 FREMTIDIGE ZONEFORHOLD.....	14
KORTBILAG 1 LOKALPLANAFGRÆNSNING.....	19
KORTBILAG 2 OMRÅDETS ANVENDELSE.....	20
Lokalplanens indhold.....	22
OPSTALTER OG MULIGE FREMTIDIGE SCENARIER.....	25-26
KORTBILAG 4 STRØMNINGSVEJE OG SKYBRUD	30
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	31
KORTBILAG 6 BEPLANTNING SKOVFYR	32
Tilladelser efter anden lovgivning	42
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger.....	43
KORTBILAG 5 NATUR.....	44
LOKALPLANBESTEMMELSER	46
Vedtagelsespåtegninger.....	61
KORTBILAG 7 BEBYGGELSE OG ADGANGSFORHOLD.....	64
KORTBILAG 8 UDEAREALER	65
PLANTELISE HJEMMEHØRENDE ARTER.....	66-67

LOKALPLANPROCESSEN

FORORD

I 1933 vendte den lokale udenlandsfarer, Rasmus Havmøller, tilbage til sin fødeegn, Egsmark ved Ebeltoft. Rasmus Havmøller havde i godt tyve år boet i det fjerne Thailand, hvor han havde arbejdet og stiftet familie med den thailandskfødte Boon Sri. Rasmus Havmøller blev født i 1890 ved Egsmark lidt uden for Ebeltoft. Efter endt skolegang og værnepligt uddannede han sig til skovfoged og tog senere en overbygning i tropeskovbrug. Uddannelsen blev udbudt af Østasiatisk Kompagni og forpligtede kandidaterne til at tage arbejde for ØK i deres oversøiske besiddelser bl.a. i Siam – det nuværende Thailand.



Rasmus Havmøller i hans Siamesiske Samling oprindelig opsat i Musæet.
Sort-hvid foto fra Ebeltoft Byhistoriske Arkiv.

I Siam beskæftigede Havmøller sig blandt andet med skovbrug, minedrift og shipping. Sideløbende med et travlt arbejdsliv fandt han også tid til at gå på jagt med såvel gevær som kamera, og han opbyggede en omfattende samling af jagttrofæer, siamesisk brugskunst, fotografier, etnografiske genstande og oldsager.

Under sit ophold blev Rasmus Havmøller smittet med malaria, og sygdommen tvang ham til at rejse tilbage til Danmark. Kort efter hans hjemkomst fulgte hustruen og deres børn. Yderligere to børn kom til. Ved Egsmark flyttede familien ind i "Bakkehuset", som Rasmus Havmøller havde fået opført, mens han endnu boede i Thailand. Han opførte nu de to huse "Musæet" i 1934, hvor han udstillede sin samling, og i "Lille Siam" i 1937. "Lille Siam" var en gave til hans hustru Boon Sri.

"Lille Siam" blev til en begyndelse brugt til pensionat og spisested. Gæsterne kunne også komme på opdagelse i Siam med Havmøller som kompetent guide, når han viste rundt i sin samling i "Musæet". Havmøllers Siamesiske Samling blev flyttet til Juulbakke 2 i Ebeltoft kort før hans død i 1940 og har siden været en af byens turistattraktioner. Havmøllers familie flyttede senere ind i "Lille Siam".

I 1920'erne og 1930'erne var området ved Ebeltoft i vækst som indenlandsk turistområde. Der blev udstykket til sommerhuse, og Rasmus Havmøller opkøbte et stykke strandeng netop med henblik på at bygge sommerhuse til udlejning. En fredning af stranden fra Ebeltoft til Bogense satte dog en stopper for byggeri på grunden. Men Lille Siam blev et af de første sommerhuse ved Egsmarks Strand, og "Musæet" var en af stedets attraktioner. Det er især denne fortælling om tiden, hvor Ebeltoft og omegn blev en stadig mere populær feriedestination for inden- og udenlandske turister, der giver "Lille Siam" og "Musæet" den store kulturhistoriske værdi for Ebeltoftegnen.

Bygningerne med deres særprægede arkitektur står som et mindesmærke over en tid, hvor en rejse til det eksotiske Thailand tog flere dage med fly eller en måned med skib, og som markering af et pars kærlighed til deres andet hjemland.

Forord af Lea Glerup Møller, museumsinspektør ved Museum Østjylland og ved Skatkammer Siam - februar 2025.



Unge Boon Sri som Rasmus Havmøller kaldte Meh See, stående på Rasmus Havmøllers husbåd på en af Siams mange floder.
Foto: Rasmus Havmøller.



Lille Siam og Musæet langs Kystvejen. Sort-hvid foto fra Ebeltoft Byhistoriske Arkiv.

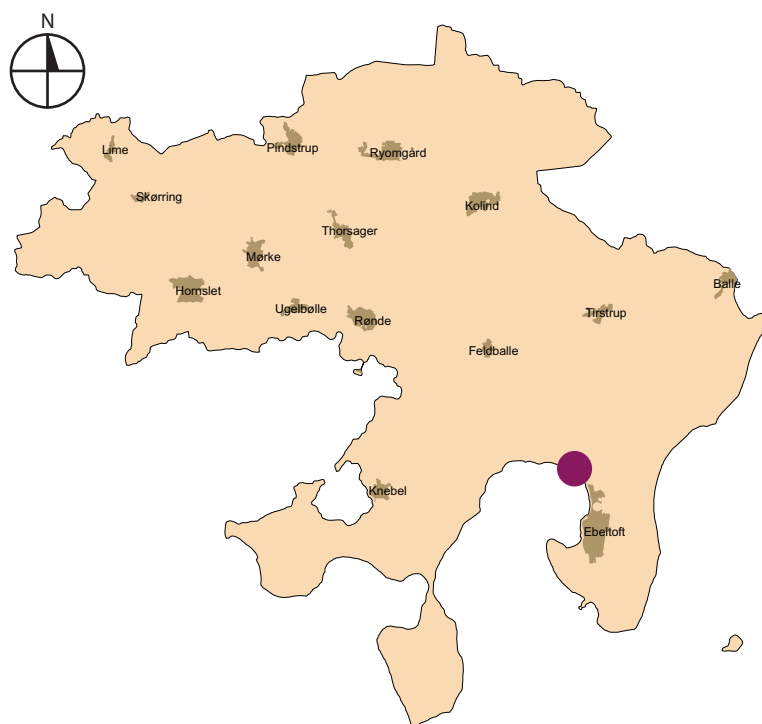


Uddrag af brochure for Musæet, der beskrev den siamesiske samling og skulle lokke turister til når de kørte langs Kystvejen og mod Ebeltoft. Fotos af brochure fra Ebeltoft Byhistoriske Arkiv.

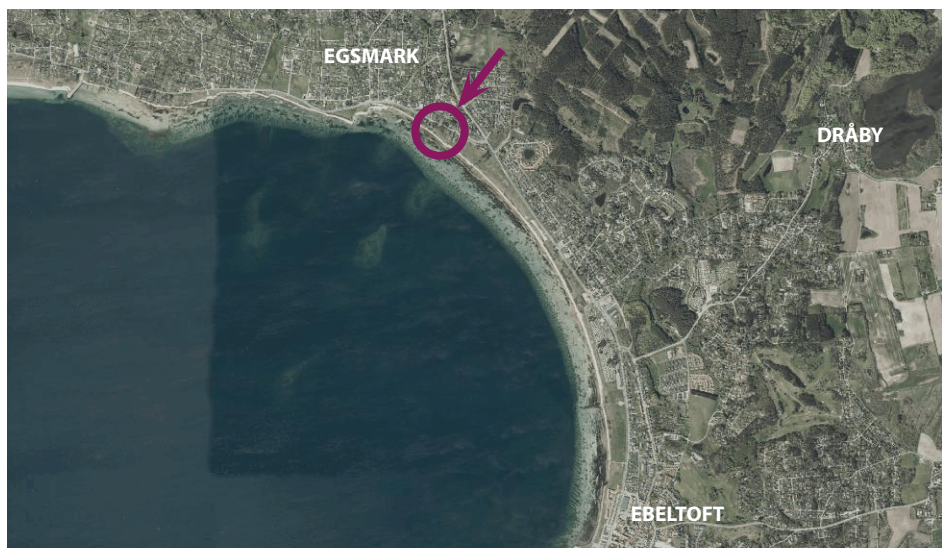
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et blandet helårs- og sommerhusområde. Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning rejser terrænet sig stejlt op mod nord fra det flade kystnære terræn, som afgrænser lokalplanområdet mod syd. Øst for lokalplanområdet løber Kystvejen ud til Vibæk Strandvej, der følger kyststrækningen mod syd, ind til Ebeltoft by. Vest for lokalplanområdets afgrænsning løber Kystvejen langs bunden af Ebeltoft Vig, og fører til Egil Fischers Ferieby ved Femmøller Strand.



Figur 1. Lokalplanområdets placering i kommunen



Figur 2. Oversigtkort over området i målforshold 1:5000

LOKALPLANENS BAGGRUND

Den bevarende lokalplan udformes på baggrund af et politisk ønske om at bevare det kulturhistoriske område, efter den lokale eventyrer Rasmus Havmøller.

Lokalplanområdet indeholder to bevaringsværdige huse "Lille Siam" og "Museet", som Rasmus Havmøller opførte i thailandsk stil, efter sit flerårige ophold i Thailand, som dengang hed Lille Siam.

Derudover dækker lokalplanområdet Rasmus Havmøllers tidligere strandgrund. Strandgrunden har en særlige kystnær beplantning, som Rasmus Havmøller fik dispensation fra Ebeltoft Vig Fredningen, til at beholde. Tilsammen udgør bygningerne, beplantningen og lokalplanområdet et samlet hele efter Rasmus Havmøller.

"Museet" rummede oprindeligt den siamesiske samling, som Rasmus Havmøller bragte med hjem fra sin tid i Siam, og som i dag kan ses på det lokale museum "Skatkammer Siam". Skatkammer Siam er for nylig blevet genopsat sådan som Rasmus Havmøller selv gjorde det, og udstilles i nyrenoverede museumslokaler bag det gamle rådhus i Ebeltoft.

I juni 2024 nedlagde Byrådet i Syddjurs Kommune et forbud mod nedrivning af "Lille Siam" efter Planlovens §14. Derefter besluttede Erhvervs- og Planudvalget i oktober 2024, at man ville igangsætte for en bevarende lokalplan, der skulle bevare det lokalhistoriske område efter Rasmus Havmøller. Dermed skal et lokalplansforslag være politisk behandlet og sendt i offentlig høring, inden et år efter at §14 forbuddet er meddelt.



Luftfoto fra 1954 hvor "Lille Siam" og "Museet" omkranses af et fælles ankomstareal og skovfyrbepantning på begge sider af Kystvejen. Sort-hvid foto fra www.kulturarv.dk.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er at bevare et lokal- og kulturhistorisk hele efter Rasmus Havmøller, herunder de to bevaringsværdige bygninger "Lille Siam" og "Museet" og den karakteristiske kystnære beplantning på den tilhørende strandgrund og ved "Museet". Derudover er lokalplanens formål at genetablere den kystnære beplantning ved "Lille Siam", men også at sætte bestemmelser for bevaring af de arkitektoniske ikoniske huse, samt sætte bestemmelser for, hvordan der kan bygges flere beboelseskvadratmeter ved de to bevaringsværdige huse, så disse forhåbentlig gøres attraktive som nye beboelsesejendomme med en unik arkitektur, kystnær beliggenhed og en gammel unik kystnær træbevoksning.

I forhold til kommuneplanens gældende ramme, er det lokalplanens formål at overføre de to bebyggelsesgrunde fra landzone til byzone samt bevare strandgrunden i landzone.

Derudover er det lokalplanens formål at indpasse nye boligkvadratmeter i landskabet og den arkitektoniske kontekst, så ny bebyggelse underordner sig de bevaringsværdige huse. Samtidig vil lokalplanen også sikre, at der igen skabes visuel sammenhæng mellem de bevaringsværdige huse, og at ny beplantning på grundene indpasses i det kystnære landskab, samt at lokalplanområdet, ved fremtidige ændringer, løfter den arkitektoniske arv og lokale kulturhistorie.

Lokalplanens har desuden til formål at sikre, at der ikke bygges foran de bevaringsværdige huse. Dette skal sikre, at de bevaringsværdige huses sydvendte facader forsat kan ses fra Kystvejen mellem den kystnære beplantning, der bevares med lokalplanen.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS STØRRELSE OG AFGRÆNSNING

Lokalplanområdet afgrænses af tre matrikler og dækker et område på ca. 9.200 m².

Lokalplanområdet skæres midt igennem af Kystvejen, som løber langs Ebeltoft Vig. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af et blandet helårs- og sommerhusområde, og terrænet rejser sig fra det flade kystnære terræn opad via en stejl stigning langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Mod øst grænser lokalplanområdet op til flere blandede helårs- og sommerhusboliger beliggende på begge sider af Kystvejen mod Ebeltoft. Ved den vestlige afgrænsning løber Kystvejen videre langs vandet mod Egil Fischers ferieby og Femmøller Strand. Mod syd løber lokalplanområdet ud i Ebeltoft Vig og møder stranden og vandet i den inderste del af Ebeltoft Vig.

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanlægningen overgår den del af lokalplanområdet, der ligger nord for Kystvejen til byzone. Strandgrunden på sydsiden af Kystvejen vil fortsat ligge i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Området anvendes på nuværende tidspunkt til helårs- og sommerhusboligområde med tilhørende fællesejet strandgrund, som deles mellem fire lodsejere.

TRAFIKALE FORHOLD

De tre matrikler, der omfattes af lokalplanen, vejbetjenes via Kystvejen, som løber tværs igennem lokalplanområdet. Der er ingen andre veje eller stier i lokalplanområdet, men der er en delt bade- og færdselsret for de fire lodsejere af strandgrunden. Almenheden må ligeledes færdes til fods, bade og have kortvarige ophold på stranden.

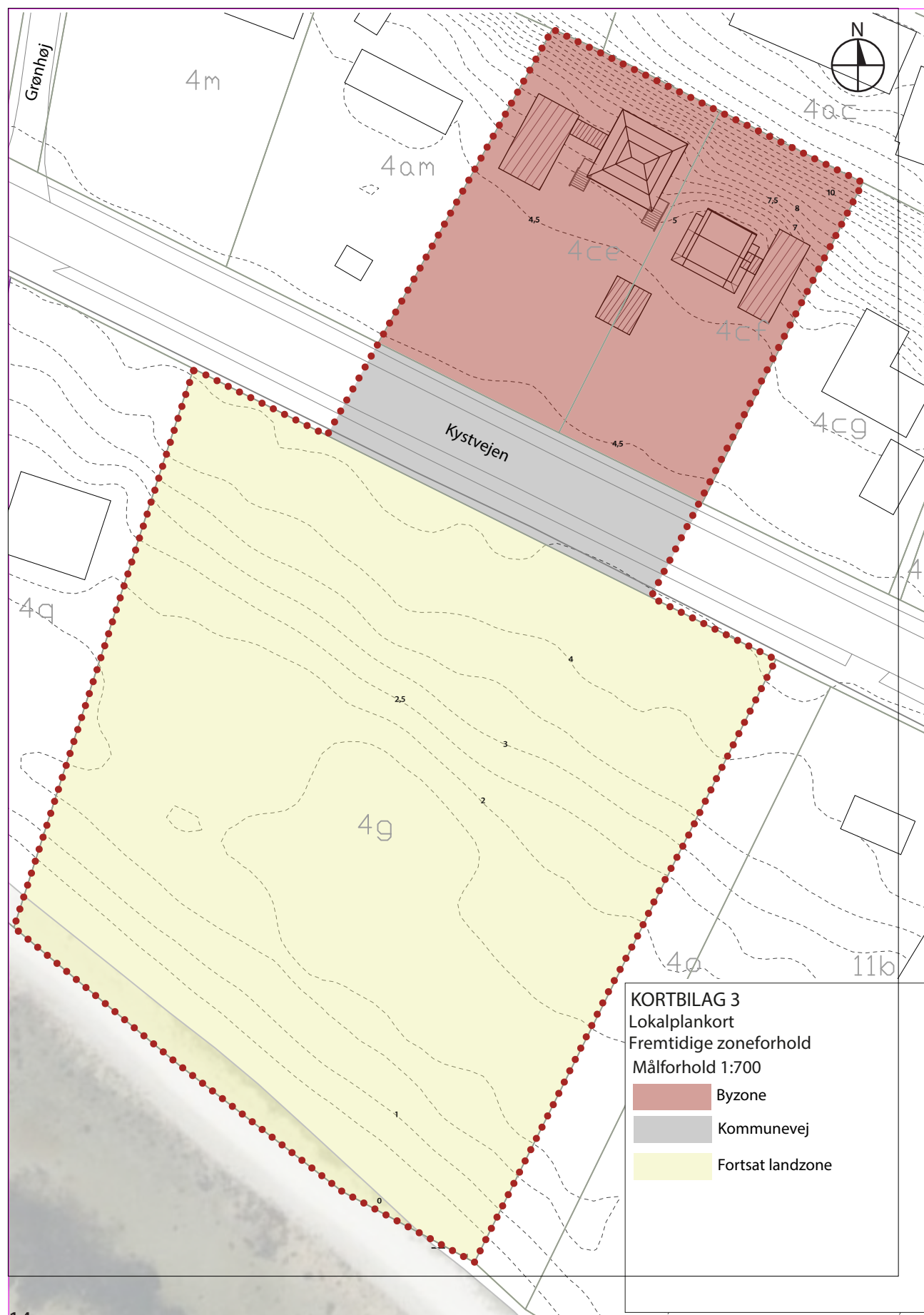
EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der er tre eksisterende beboelsesbygninger i lokalplanområdet. De to primære bygninger er de to bevaringsværdige huse "Lille Siam" og "Museet", som Rasmus Havmøller opførte. I 1960'erne har slægtninge til Rasmus Havmøller bygget en bungalow lignende tilbygning til "Lille Siam", da den skulle ændres til privat beboelse for Rasmus Havmøllers enke, og ikke blev benyttet som restaurant.




Lille Siam

"Lille Siam" blev opført i 1937 af Rasmus Havmøller. Oprindeligt skulle bygningen fungere som restaurant ved siden af Rasmus Havmøllers museum, der husede hans siamesiske samling. Huset blev dog aldrig taget i brug som restaurant, men endte med at blive brugt som privatbolig af Rasmus Havmøllers kone.

Den oprindelige del af "Lille Siam" er et hvidpudset stenhus opført med kraftig inspiration fra den thailandske byggestil, som Rasmus Havmøller så i det tidligere Siam (i dag Thailand). Stenhuset står på en høj sokkel og med en udvendig svalegang med



KORTBILAG 3
Lokalplankort
Fremtidige zoneforhold
Målforhold 1:700

	Byzone
	Kommunevej
	Fortsat landzone



"Lille Siam" fra perioden 1940 - 1950. I baggrunden ligger "Museet" med sine originale gavludsmykninger. Den oprindelige hovedindgang i "Museets" vestlige gavl står åben ind til udstillingen. Foran "Lille Siam" ses det oprindelige trin i terrænet, som er udsmykket med indsatte sten. Fotograf: Percy Havmøller. Sort-hvid foto fra arkiv.dk



Udøretet sort-hvid foto af "Museet"s oprindelige udseende. Den oprindelige tagbeklædning var træspån og den vestvendte gavl var udsmykket med Buddha figur i cement, som stadig kan ses i dag. Gavlen var desuden udsmykket med et mønster, som menes at være udført af kunstmaleren Guydosen. Privat sort-hvid foto, Percy Havmøller.

balustre, søjler og med udsigt over Ebeltoft Vig. Huset har to udvendige trapper i hver ende af den sydvendte facade. Trapperne, der er udsmykket med dragelignende figurer, leder op til en overdækket udvendige veranda. Herfra er der udsigt over haven, strandgrunden og kig til vigen mellem de kystnære træer. Oprindeligt ledte den vestlige trappe op til et hævet plateau, hvor der skulle være terrasse. og husets hovedindgang var den dobbelte terrassedør midt på veranda. I 1960'erne blev plateauet til terrassen udnyttet til flere boligkvadratmeter med den nyere bungalowtilbygning.

Verandaens balustre og håndtagene på de udvendige trapper har oprindeligt været afsluttet af en træfarvet håndliste, ligesom de oprindelige tredelte vinduer, havde træfarvede vinduesrammer. Taget er belagt med sort tagpap og har en karakteristisk thailandsk inspireret tagform. Taget er underinddelt i tre lag, som trapper sig opad og afsluttes i en spids.

På nordsiden har huset en mindre, oprindelig tilbygning, som afsluttes af en støttemur, der holder det stejlt stigende terræn. Den mindre tilbygning er udført i træ og skulle have fungeret som et fadebur til restauranten. Derudover findes et åbent lavt overdækket areal under husets veranda.

Nyere tilbygninger

Allerede i 1960 blev "Lille Siam" udvidet, da det skulle bruges til privat bolig. Man opførte bungalowtilbygningen mod vest. Bungalowen er bygget sammen med "Lille Siam". Den nye bungalow er opført som et stenhus og fremstår hvidmalet, med fladt tag, sortmalede sternbrædder i træ og med sort tagpap på det flade tag.

Det samlede boligareal for "Lille Siam" og bungalowen udgør i dag ca.107m². Der er yderligere 9m² tagetage, som er et mindre rum uden vinduer under tagets spids.

Museet

"Museet" blev opført 1934 af Rasmus Havmøller. "Museet" husede Rasmus Havmøllers særlige samling fra hans tid i Siam. Huset er stærkt inspireret af den thailandske byggestil og opført i træ med vandret træbeklædning på facaden og blev oprindeligt opført med træfarvet tagspån på det karakteristiske tag. Huset har mange thailandske udsmykninger, herunder blandt andet udvendige svalegange, som omkranser hele huset, træudskæringer rundt om vinduer og døre og et lagdelt saddeltag, der oprindeligt har været prydet af træudskæringer langs gavlene. På den vestvendte gavl er huset udsmykket med en siddende gudfigur og har tidligere haft en geometrisk mønsterudsmykning under figuren. .

"Museet" var oprindeligt ikke malet hverken på facaderne, vindues- og dørrammerne eller på det oprindelig træspåntag. I dag fremstår huset hvidmalet med røde vindues- og dørkarme og med sort tagpap på taget. Det er uvist, hvornår huset blev malet og taget skiftede tagmateriale.

I 1976 blev den udvendige svalegang på nordsiden inddraget til nyt toilet og bad. Udbygningen fremstår i træ og malet på samme vis som resten af hovedhuset er i dag. Det samlede boligareal for "Museet" er 73m².

Nyere tilbygninger

I 1934 blev der opført en separat åben carport på den østlige side ved siden af "Museet". Carportens overdækkede areal udgør 13m².

På sammen grund som "Museet" ligger et nyere annekset. Annekset er opført med vandret træbeklædning og malet lysegrå. Annekset har symmetrisk saddeltag.

Bag "Museet" ligger et stendige, som holder på det stigende terræn mod nord. Dette vil lokalplanen bevare.

Vejbyggelinje og kommende byggefelter

Både på matriklen ved "Lille Siam" og "Museet" ligger der på langs af grundenes sydlige afgræsning en vejbyggelinje, som skal respekteres, når der udlægges nye byggefelter på grundene. Vejbyggelinjen ligger også langs strandgrundens nordlige afgræsning.

Bevaringsværdier og SAVE-metoden

Syddjurs kommune har registeret knap 2000 bygninger som er opført før 1940. Målet har været at finde og udpege bevaringsværdige bygninger med særligt fokus på blandt andet bygninger i kulturmiljøer m.m. Registreringen er udført efter den såkaldte SAVE-metode (Survey of Architectural Value in the Environment). Når en bygning SAVE-registreres, tildeles den en samlet bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1 er højest. I Syddjurs Kommune optages bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 som bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.,

Både "Lille Siam" og "Museet" er registeret bevaringsværdige efter SAVE-metoden. "Lille Siam" har en bevaringsværdi på 4, som giver en middel bevaringsværdi og "Museet" har en bevaringsværdi på 3, som giver en høj bevaringsværdi.

Syddjurs Kommunes gældende kommuneplan 2020 fastlægger retningslinjer for den bevaringsværdige bebyggelse. Bevaringsværdige bygninger med en bevaringsværdi mellem 1 - 4 må ikke nedrives uden Byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Udvendige ændringer, ombygninger, tilbygninger eller renoveringer må ikke ske uden forudgående tilladelse fra Syddjurs Kommune, herunder udskiftning af vinduer, døre eller tag. Alle udvendige bygningsændringer skal ske i arkitektonisk, håndværks- og materialemæssig overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige byggestil og arkitektur.

Retningslinjerne i kommuneplan 2020 for kulturhistorisk bevaringsværdi kan læses på kommunens hjemmeside under retningslinjerne for bevaringsværdige bygninger.

LANDSKAB

Lokalplanområdet ligger i bunden af Ebeltoft Vig. Langs lokalplanområdets nordlige afgræsning skråner landskabet stejlt op fra det flade kystnære landskab. Terrænet indenfor lokalplanområdet har et mindre fald ned mod vandet men fremstår næsten fladt.

Lokalplanområdet ligger i det område, der kaldes for "Ebeltoft by og skovlandskab" i Syddjurs Kommunes landskabskarakteranalyse. Relevant for det pågældende lokalplanområde, er potentialet for; "udvikling af landskabet langs kyststrækningen med afsæt i landskabets naturgrundlag som marinferland. Her kan de lysåbne strandenge suppleres med enkeltstående træer, der kan skabe en ny rumlighed langs kysten, men samtidig sikrer en fortsat visuel sammenhæng mellem kystvejene og Ebeltoft Vig" (citater Landskabskarakteranalyse – område 14). Lokalplanen skal sikre den lys-

åbne strandeng/overdrev og de karakteristiske kystnære fyrtræer, samt den visuelle forbindelse mellem Kystvejen, vandet og bebyggelsen.

Syddjurs kommunes landskabskarakteranalyse kan ses på kommunens hjemmeside.

NATUR

Lokalplanområdet ligger langs Ebeltoft Vig og har udsigt til sandstranden og vandet langs lokalplanområdets sydlige afgræsning. På to af lokalplanens matrikler står store gamle fyrtræer, der skaber en skala og rumlighed i det kystnære landskab med den store åbne vig i baggrunden.

Lokalplanen omfatter en strandgrund, som udgør et §3 fredet overdrev omkranset af flere karakteristiske planter, som f.eks. engelsk græs, hvidtjørn, hunderose, gyvel og hybenrose. De store kystnære fyrtræer sørger for at bunddækket ikke springer i skov/buskads, og holder dermed landskabet og udsigten langs Kystvejen åben ud til stranden og havet.

BEVARINGSVÆRDIER

De bevaringsværdige huse i lokalområdet

"Lille Siam" og "Museet" har begge en høj bevaringsværdi som lokal- og kulturhistoriske bygninger. De fortæller historien om en fiskerdreng fra Egsmark, der voksede op i et lille fiskerhus ved kysten bare få huse fra de bevaringsværdige bygninger, han opførte senere i sit liv.

"Lille Siam" og "Museets" arkitektoniske udtryk og detaljer, er tydelige referencer til de eventyr, som Rasmus Havmøller begav sig ud på i sit virke for ØK – "Det Østasiatiske Kompagni", og som han ønskede at genskabe som rammen for hans siamesiske samling. Bygningerne har dermed også værdi som fine repræsentanter for den kulturhistorie og tidsperiode i Siam, som Rasmus Havmøller rejste til i sit virke som skovfoged med speciale i tropeskovbrug. Dermed har bygningerne ikke kun lokalhistorisk værdi, men også værdi for alle med interesse for Thailands traditionelle byggestil og med interesse i historien om de danskere, der rejste ud med Det Østasiatiske Kompagni og skabte relationer mellem Danmark og Thailand.

De særlige thailandskinspirerede bygninger er senere registrerede som bevaringsværdige efter SAVE-metoden med middel og høj bevaringsværdi. Betydningen af dette er beskrevet i afsnittet "Bevaringsværdier og SAVE-metoden" under lokalplanens afsnit om eksisterende bebyggelse og anlæg.

Ebeltoft Vig Fredningen

Lokalplanområdet er en del af kyststrækningen ved Ebeltoft Vig og er dermed omfattet af Ebeltoft Vig Fredningen. Fredningen blev færdigbehandlet den 17. oktober 1934 i Overfredningsnævnet. Dens formål er at holde kysten ubebygget, og kendelsen er på grund af de mange lodsejere med særinteresser særdeles detaljeret.

Ebeltoft Vig Fredningen har dannet et 8 kilometer langt bånd langs kysten fra Bogensholm ved foden af Mols Bjerge over Femmøller Strand og derfra til Ebeltoft Havn. For denne lokalplan betyder dette, at lokalplanområdet indskrives sig i den kystnære kontekst og fortsat skal gøre dette. For den særlige kystnære beplantning





af ældre fyrtræer, som lokalplanområdet rummer, viser den endelige behandling af fredningen i Overfredningsnævnet, at Rasmus Havmøller fik dispensation fra fredningen og dermed lov til at beholde de kystnære træer, som han havde plantet på de tre grunde. Der blev også på et senere tidspunkt givet lov til at plante flere efter fældning i forbindelse med etablering af cykelsti langs Kystvejen. Det er denne kystnære beplantning efter Rasmus Havmøller, som lokalplanen vil bevare og genetablere, også der hvor den er fældet på grunden ved "Lille Siam".

Lokalplanen skal desuden opretholde den visuelle forbindelse mellem Kystvejen og vigen mellem den kystnære fyrtræsbeplantning.

Strandgrunden

Strandgrunden på den sydlige side af Kystvejen skal fortsat henligge som strandareal. Strandgrunden rummer et §3 overdrevarsareal og kobler stranden til det kystnære sommerhusområde med flere helårsboliger på den anden side af Kystvejen.

SÆRLIGE MILJØFORHOLD

Lokalplanområdet skæres midt igennem af Kystvejen, men det vurderes, at vejen ikke medfører støj i lokalplanområdet, som ligger over Miljøstyrelsens gældende krav til vejstøj i boligområder.

ØVRIGE FORHOLD

Kollektiv trafik

Den kollektive trafik i form af buslinjer skaber forbindelse mellem lokalplanområdet og Ebeltoft, Århus og Rønde, men også til omegnen Mols og Helgenæs. Lokalplanområdet ligger dermed godt for betjening af offentlig trafik.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Ebeltoft skoledistrikt.

I Ebeltoft ligger skolen og flere integrerede daginstitutioner samt svømme- og idrætshal centralt placeret, og tæt på byens rutebilstation. De kan dermed let nås med offentlig transport.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER

Lokalplanområdet ligger unikt ud til Ebeltoft Vig med sandstrand og kig til Ebeltoft by langs kyststrækningen mod øst. Da lokalplanområdet ligger i bunden af vigen, er der udsigt til det åbne hav mod Samsø samt til Ebeltoft by mod øst og til Mols Bjerger og Helgenæs mod vest.

Tæt på lokalplanområdet ligger den gamle Strandkro langs Kystvejen med badebro og flere gamle fiskerhuse. Et af fiskerhusene ved Strandkroen er Rasmus Havmøllers fødehjem. Strandkroen er for nylig omdannet til café og ishuse med udlejning af surfing udstyr.

Et stenkast fra lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger "Nøset", som er en gammel kystnær firlænget gård. Den er i dag omdannet til koncertsted med udlejning af værelser og lokaler.

Nord for lokalplanområdet ligger Røndevej, der fører mod Rønde forbi Stubbe Sø og Lange Sø igennem en del af Nationalpark Mols Bjerge. Vest for lokalplanafgrænsningen fortsætter Kystvejen ud til Femmøller Strand, hvor arkitekten Egil Fischers ferieby ligger med flere små og gamle arkitekttegnede sommerhuse for foden af Mols Bjerge, Strandkær og Bogensholm.

LOKALPLANENS INDHOLD

Dette afsnit beskriver lokalplanens indhold, og hvordan planen vil regulere området i fremtiden.

DISPONERING

Lokalplanens fremtidige disponering beskrives herunder og kan ses på lokalplanens forskellige kortbilag.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanens overordnede formål er at bevare, og den fastholder derfor den eksisterende disponering af området, hvor bevaringsværdig bebyggelse er placeret nogenlunde midt på grundene og trukket tilbage mod den nordlige afgrænsning af matriklerne. Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes med bevarende bestemmelser. Den eksisterende disponering af grundene med en central placering af bebyggelsen bevares overordnet. Haverummet ligger mod syd og udsigt/havkig til vigen videreføres. På den måde sikres det, at områdets overordnede struktur i det kystnære landskab fastholdes og bevares.

Bevaringsværdig beplantning og genskabelse af denne

Langs Kystvejen udlægges en beplantningszone, som inkluderer de bevaringsværdige fyrtræer ved "Museet" og skaber en tilsvarende zone ved "Lille Siam", hvor der skal genplantes skovfyr. Herudover gives mulighed for beplantning af grønne hække, langs skel ved "Museets" østlige matrikelstel og ved "Lille Siams" vestlige matrikelstel. Mellem de to bevaringsværdige bygninger skabes mulighed for en grøn hækbeplantning fra Kystvejen og hen til det sekundære byggefelt. På den måde genskabes den oprindelige visuelle kontakt mellem de to bevaringsværdige bygninger. Bestemmelser om beplantningstyper for træer og buske sikrer, at lokalplanområdet fastholdes og fremadrettet indskrives sig i den beplantningsmæssige kontekst med hjemmehørende arter, der trives godt i det kystnære landskab, og er karakteristiske for sådan et område.

Nye byggefelter

Eventuel nyt byggeri skal bygges ved siden af de bevaringsværdige huse og skal vende den sydlige gavl mod Kystvejen. Denne disponering sikrer, at de bevaringsværdige bygninger fortsat opfattes som de primære bygninger i lokalplanområdet. Som en konsekvens af eventuel udnyttelse af de nye primære byggefelter (til nye boligkvadratmeter), skal eksisterende ikke-bevaringsværdig bebyggelse fjernes, for at de nye primære byggefelter kan udnyttes.

Der laves også et sekundært byggefelt i lokalplanområdet, hvori der er mulighed for at opstille f.eks. cykelskure, brændeskure og lignende. Disponeringen og placeringen af det sekundære byggefelt sikrer, at den visuelle kontakt mellem de bevaringsværdi-

ge huse ikke hindres af ny bebyggelse og ikke hindrer synligheden af de bevaringsværdige bygningers sydlige facade mod Kystvejen.

Nærhedszone langs husene – terrasser og belægninger på terræn

Foran de bevaringsværdige bygninger skabes en nærhedszone, som er oplagt til belægninger på terræn, der kan udnyttes til terrasser og lignende. Nærhedszonen føres videre langs det primære byggefelt, så der kan etableres belægning og terrasser mellem de bevaringsværdige huse og eventuelle nye beboelsesbygninger. Dermed skabes en udendørs opholdszone langs bebyggelsens kant og centralt på grundene.

Adgangsforhold og vejbyggelinje

Adgangsforholdene til og fra Kystvejen må ikke ændres og ligger fast placeret, der hvor de er i dag. Med lokalplanen skabes mulighed for at etablere kørselsspor fra Kystvejen med flisebelægning for at holde den generelle belægningsgrad i området nede og lade byggegrundene fremstå så vidt muligt grønne og som en del af det omkringliggende landskab. Garage kan laves som en del af en eventuel ny bygning i det primære byggefelt. Der fastlægges bestemmelser for placering af eventuelle garager, så disse ikke placeres på en uhensigtsmæssig måde med kørsel foran de bevaringsværdige bygninger. Alternativt kan parkering fortsat ske på terræn.

Tekniske anlæg

Der må opsættes solceller på eventuelt nye beboelsesbygninger, og lokalplanen sætter bestemmelser for placering og omfang for at sikre, at eventuelle anlæg ikke skæmmer lokalplanområdet uhensigtsmæssigt. Derudover skal områdets forsyningsledninger udføres som jordledninger og samles langs Kystvejen, hvor lokalplanens kortbilag anviser plads til dette.

ANVENDELSE

Det prioriteres at give mulighed for at bygge yderligere boligkvadratmeter på matriklerne hvor "Lille Siam" og "Museet" ligger. Dette skal sikre, at de bevaringsværdige huse kan anvendes fremadrettet og ikke vil stå tomme og forfalde.

Da "Lille Siam" har status som helårsbeboelse, kan det være nødvendigt med flere boligkvadratmeter. Lokalplanen giver derfor mulighed for at udnytte to nye byggefelter til eventuel ny bebyggelse, et ved hvert bevaringsværdigt hus. Byggefelternes placering sikrer, at ny bebyggelse underordner sig de bevaringsværdige huse, både i fremtræden, placering og orientering af bebyggelsen mod Kystvejen. Dette skal sikre, at de to bevaringsværdige huse fortsat opfattes som de primære bygninger, og at det tydelig ses, at de nye tilbygninger underordner sig de bevaringsværdige huse gennem deres placering og arkitektoniske udtryk.

Erhverv i området skal være indenfor miljøklasse 1, så det sikres at området ikke påvirker sine omgivelser med uhensigtsmæssige gener. Det kan være kontor, kunsthåndværksteder eller lignende. Der må ikke foregå detailhandel udover eventuelt salg af egne produkter.

Udstykning

Lokalplanområdet består i tre separate matrikler. Der er ingen byggeret på strandgrunden, der ligger indenfor både strandbeskyttelseslinjen og kystnærhedszonen.

Der er i lokalplanen fastsat en bestemmelse om, at de to matrikler med bevaringsværdige huse, ikke kan udstykkes.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Lokalplanen indskriver sig i en unik kyststrækning ved Ebeltoft Vig og rummer to bevaringsværdige bygninger, med en unik lokal- og kulturhistorisk baggrund. Det er derfor vigtigt at sikre, at der ikke sker væsentlige ændringer i lokalplanområdet. Bebyggelse i området reguleres derfor både i omfang, udformning og fremtræden.

De bevaringsværdige huse, indenfor lokalplanområdet, har hver deres arkitektoniske udtryk. Bygningerne er forskellige, både når det kommer til materialevalg, detaljer osv. Der opsættes derfor separate bestemmelser for renovering af "Lille Siam" og renovering af "Museet".

Derudover rummer lokalplanområdet en nyere bungalowtilbygning og en carport. Der opstilles bestemmelser for hvordan der må bygges flere boligkvadratmeter på de to byggeretsgivende matrikler, altså ved siden af enten "Lille Siam" eller "Museet". Vælger man at udnytte disse nye byggemuligheder, og bygge flere boligkvadratmeter, betyder det ved "Lille Siam", at den nyere bungalow skal fjernes. Ved "Museet" betyder en udnyttelse af det nye byggefelt, at den eksisterende carport skal fjernes og der vil samlet set blive kigget på de eksisterende bygninger og eventuelle annekser, der er på grunden i dag.

De to bevaringsværdige huse omfattes af en bestemmelse om, at de ikke må ændres, nedrives eller ombygges eller tilbygges uden særlig tilladelse fra byrådet.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Kystvejen. Langs begge sider af Kystvejen ligger en vejbyggelinje, som dermed er fastlagt på alle de tre matrikler, som lokalplanområdet omfatter.

Adgangsforhold med ind- og udkørsler er desuden fastlagt og kan kun ligge der, hvor de er placeret i dag. Adgangsforhold og vejbyggelinjerne kan ses på lokalplanens kortbilag 7. Det skal dermed med lokalplanen sikres, at de nuværende forhold bevares. Der kan ikke etableres nye veje i lokalplanområdet.

Stier

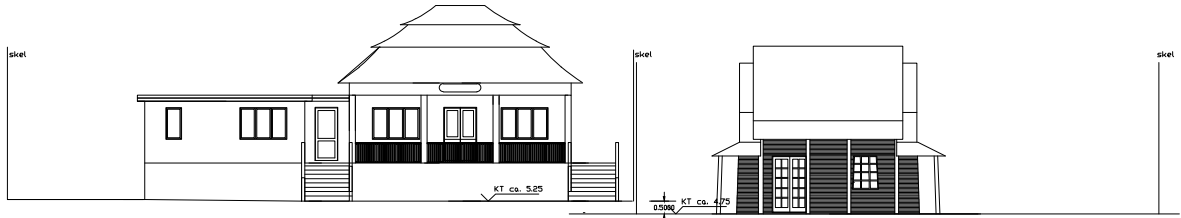
Der er ingen stier i lokalplanområdet. Der er dog en trampesti på strandgrunden, til brug for de lodsejere, som har bade-ret på grunden. Almenheden må også benytte sig af trampestien til og fra stranden og må have kortvarige ophold på stien og på strandarealet.

Parkering

Parkering i lokalplanområdet skal foregå på terræn indenfor arealet på kortbilag XX eller indgå som en del af en ny (til)bygning ved "Lille Siam" og "Museet". For at sikre området mod uhensigtsmæssig parkerede biler, kan der kun opføres plads til to bilparkeringer på terræn eller mulighed for parkering til maksimalt to biler, i en ny (til)bygning, på de to byggeretsgivende grunde. Kortbilag 7 viser hvor i nye (til)bygninger parkering kan etableres.

OPSTALTER 1:300 OG MULIGE FREMTIDIGE SCENARIER

NUVÆRENDE STATUS



Opstalten viser "Lille Siam" og "Museet" som det ser ud i dag, hvor "Lille Siam" har sin nyere bungalowtilbygning mod vest. Den eksisterende carport ved "Museet" er ikke vist på opstalten.

SCENARIO 1 -50° hældninger



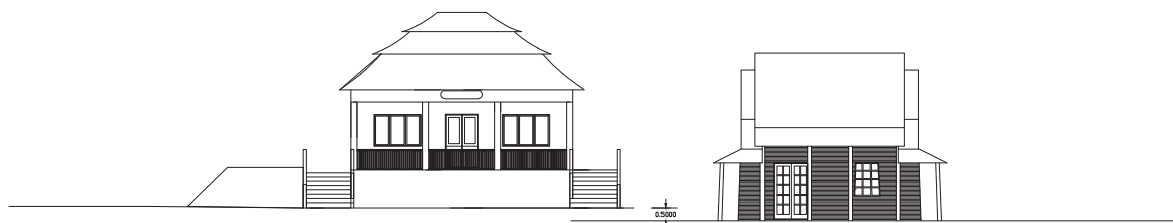
Opstalten viser "Lille Siam" og "Museet" sammen med bygningsprofiler i de to primære byggefelter. Bygningsprofilernes taghældning er tegnet med 50° hældning i opstalt A. Arealet hvor der kan bygges et forbindelsesled er markeret med grå farve. Bygningsprofilerne i det sekundære byggefelt er også markeret.

SCENARIO 2 -55° hældninger



Opstalten viser "Lille Siam" og "Museet" sammen med bygningsprofiler i de to primære byggefelter. Bygningsprofilernes taghældning er tegnet med 55° hældning i opstalt B, som giver det højeste bygningsvolumen i det primære byggefelt. En nybygning i det primære byggefelt må ikke være højere end de bevaringsværdige huse. Arealet hvor der kan bygges et forbindelsesled er markeret med grå farve. Bygningsprofilerne i det sekundære byggefelt er også markeret.

SCENARIO 3 - støttemur ved "Lille Siam"



Opstalten viser "Lille Siam" og "Museet" og med en støttemur mod vest ved "Lille Siam". Herunder ses sort-hvid foto af den oprindelige situation og hvordan der er opfyldt på terræn, skrånende op til støttemurens øverste kant, sådan som lokalplanen også giver mulighed for.



Sort-hvid foto af "Lille Siam" med "Museet" og "Bakkehuset" i baggrunden. Lokalplanen giver mulighed for at genetablere støttemur og opfyldt terræn, samt beplante det skrånende terræn med hjemmehørende beplantning. Foto fra Håvmøller familien.

SCENARIO - genbeplantning



GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

Hele lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen i Syddjurs kommunes kommuneplan 2020 – 2032.

Retningslinjer i gældende kommuneplan, Grønt Danmarkskort og §3 natur

Retningslinjerne i kommuneplanen for kystnærhedszonen og forhold indenfor strandbeskyttelseslinjen, beskriver at kystnærhedszonen som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejde, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdier. Der kan i princippet kun inddrages nye arealer til byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Denne lokalplans fokus på bevaring og fokus på fortsat benyttelse af de to bevaringsværdige bygninger, giver i den sammenhæng anledning til at kunne bygge nyt indenfor kystnærhedszonen, men regulerer disse muligheder med bestemmelser, der tager hensyn til den kystnære lokation. Strandgrunden på sydsiden af Kystvejen ligger indenfor både Grønt Danmarkskort, som betyder at området (fortsat) skal indgå i en større grøn landskabelig sammenhæng. Derudover ligger strandgrunden indenfor strandbeskyttelseslinjen og rummer et område med §3 overdrev. Strandgrunden kan ikke bebygges og der må ikke foretages landskabelige eller beplantningsmæssige ændringer på strandgrunden.

Grønne haverum mod syd

På de to matrikler med bevaringsværdige bygninger bruges den sydvendte del af grunden som haverum. Dette område kan fortsat benyttes som have- og opholdsareal. De gamle fyrtræer på strandgrunden og ved "Museet" skal bevares og lokalplanen indeholder bestemmelser herfor, ligesom den også indeholder bestemmelser for ny (gen)beplantning af skovfyr ved "Lille Siam".

Ny beplantning på de byggeretsgivende grunde

På de byggeretsgivende grunde vil fremtidig beplantning sikre sammenhæng i plantetyperne med de omkringliggende strandgrunde og de hjemmehørende arter. Den visuelle kontakt mellem de bevaringsværdige huses sydvendte facader og Kystvejen skal bevares, og der skal ved udplantning af nye fyrtræer være kig fra Kystvejen og ind til husene, som det ses i dag ved "Museet". Der skal også igen være visuel kontakt mellem de to bevaringsværdige huse og lokalplanen fastlægger bestemmelser for placering af grønne hegn og hvilke hjemmehørende arter, beplantningender kan etableres beplantning i. Placeringen af de grønne hegn er fremadrettet med til at indramme lokalplanområdet og skabe privathed på grundene men er også med til at sikre, at de karakteristiske huse fortsat kan ses fra Kystvejen, med ind/udkig mellem nye eller eksisterende træer.

Friholdt havezone

En stor del af grundene friholdes fra placering af bebyggelse og flisebelægninger på terræn. Dette gøres af flere årsager, både landskabelige og tekniske forhold. Dels løber der en vejbyggelinje langs Kystvejen, som skal respekteres, og dels vil en stor del af haverummet blive fyldt op af skybrudsvand ved en 100-års hændelse. Derfor holdes belægningsgraden i haverummene nede, så nedsivningsforholdene ikke forværres. De eksisterende træer og nye træer i haverummet er desuden med til at

optage eventuelt vand på grundene og tilbageholde vandet på grundene.

Haverummene holdes også forholdsvis åbne, så de fortsat opfattes som en del af kystlandskabet og den omkringliggende kontekst.

BEVARING

Et af lokalplanens formål er at bevare de historiske bygninger "Lille Siam", "Museet" og den kystnære træbevoksning, som Rasmus Havmøller etablerede på grundene. Der optages med lokalplanen en bestemmelse om, at bygningerne ikke må ændres i strid med den oprindelige arkitektur uden tilladelse fra byrådet. For at vise hvordan bygningerne har set ud og beskrive deres arkitektoniske karakteristika, er der i lokalplanen indsat fotos af bygningerne som historisk baggrundsmateriale, der beskriver de elementer, som definerer bygningernes udtryk.

ZONEFORHOLD OG BONUSVIRKNING

Hele lokalplanområdet ligger i landzone. De to grunde indenfor lokalplanområdet, hvor "Lille Siam" og "Museet" ligger, er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B30. Dette betyder, at den del af lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse. Strandgrunden er ikke omfattet af kommuneplanramme 1.1.B30 og vil fortsat ligge i landzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Den del af Kystvejen, der løber gennem lokalplanområdet, vil fortsat være offentlig vej.

Der er ingen bonusvirkning til denne lokalplan.

MILJØ

Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser, der vil påføre omgivelserne miljøgener, hvilket sikres gennem fastsættelse af en maksimal miljøklasse. Lokalplanområdet er ikke påvirket af væsentlige miljøgener fra sine omgivelser.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Nye boligkvadratmeter som supplement til bevaringsværdige bygninger

Et af lokalplanens overordnede formål er at bevare og sætte bestemmelser for renovering af de bevaringsværdige bygninger. Disse formål spiller sammen med en bæredygtighedstankegang om at genbruge de eksisterende bygninger og supplere dem ved at sætte bestemmelser for nye byggemuligheder, der kan supplere de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Da det er mere CO₂-venligt at genbruge og renovere de eksisterende bygninger end at nedrive og bygge nyt, genanvendes ressourcerne på en bæredygtig måde.

Klimahensyn

Der gives mulighed for at udvide det samlede antal boligkvadratmeter på en skånsom måde, så lokalplanområdet ikke bliver "fyldt op" af nye store tilbygninger, der vil virke dominerende i området. På den måde ligger lokalplanens bestemmelser op til, at nye boligkvadratmeter ses som et supplement til de gamle bygningsvolumener og indtænkes i en sammenhæng, hvilket er bæredygtigt i stedet for at nedrive og kun

bygge nye boligkvadratmeter.

Der gives mulighed for sparsom belægning af to flisebelagte hjulspor til parkering på terræn, og lokalplanens øvrige bestemmelser for veje, stier, parkeringsforhold og øvrige udendørsarealer med fast belægning begrænses, så nedsivningsevnen på egen grund bevares indenfor lokalplanområdet.

Affaldshåndtering og sortering

Affaldshåndtering tilgodeses i et sekundært byggefelt. Se kortbilag 2.

Muligheder for brug af kollektiv trafik og den omkringliggende natur

Lokalplanområdet er godt forbundet til nærmeste by – Ebeltoft via kollektiv trafik, men der er også gode kollektive trafikale busforbindelser til Rønde og Århus. Derudover gennemskæres lokalplanområdet af en cykelsti med forbindelse til både Ebeltoft og til Femmøller Strand, natur og strand. Der er også gode stiforbindelser tæt på lokalplanområdet, der forbinder det til både Ebeltoft, det omkringliggende sommerhusområde, strand og den del af Nationalpark Mols Bjerge, som ligger mod øst rundt om Stubbe Sø og mod vest ved Strandkær og Molslaboratoriet.

Gulvkote og skybrudsvolumener på grundene ved "Lille Siam" og "Museet".

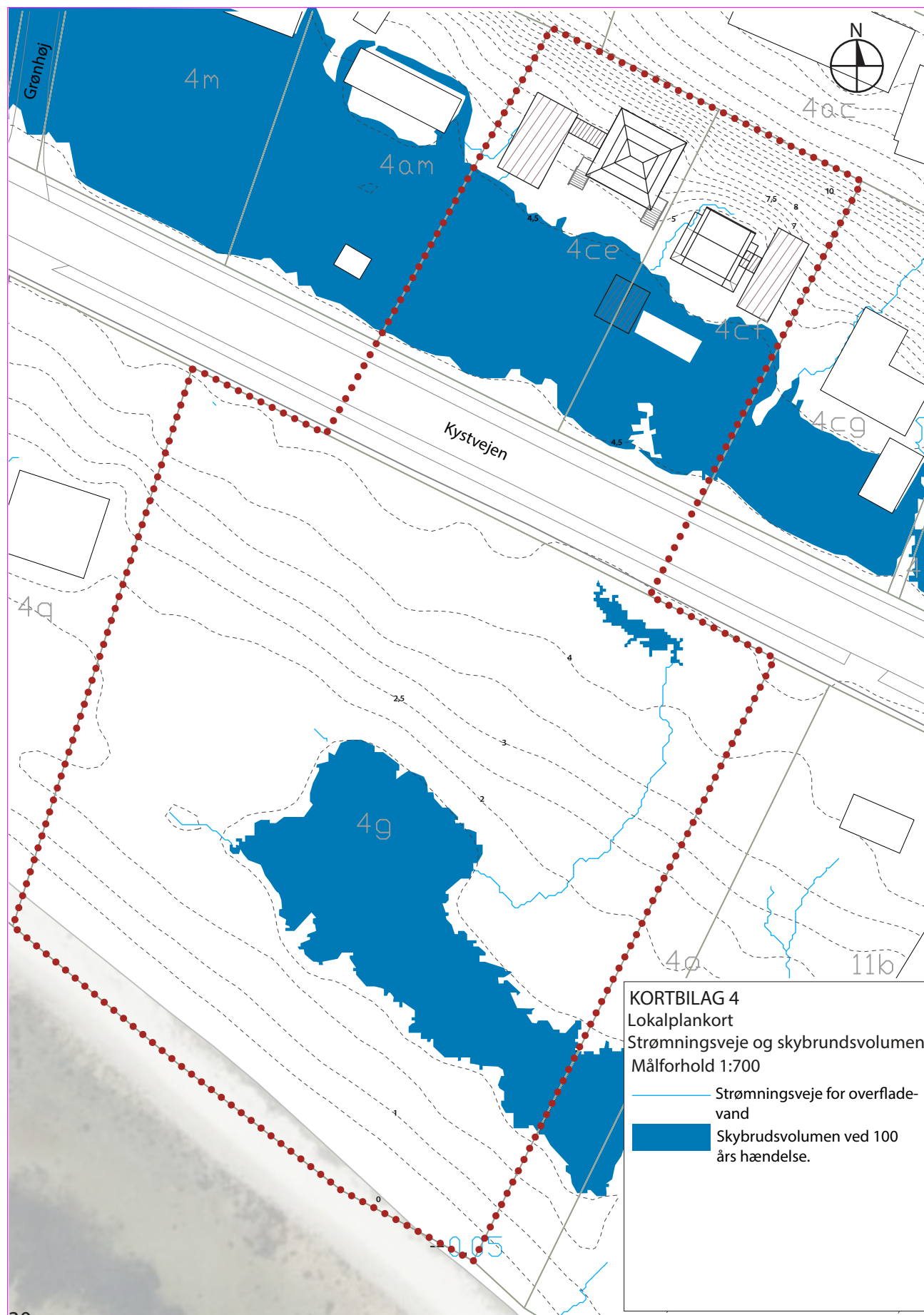
Gulvkoten i eventuelle nye bygninger må ikke ligge under kote 4,5 for at klimasikre bygningerne bedst muligt mod en 100 års regnhændelse og det skybrudsvolumen, som kan komme til at stå på de byggeretsgivende grunde, da Kystvejen hindrer vandets naturlige afstrømning mod kysten.

KLIMASIKRING OG EROSION

Lokalplanen friholder et haveområde ved "Lille Siam", som ikke må bebygges. Haveområdet udgør et areal, hvor der er plads til skybrudsvolumen i tilfælde af kraftig regn, hvor vandet vil blive tilbageholdt af Kystvejen og ikke kan løbe ud i havet. Haveområdet udgør en mindre lavning mellem terrænkote 4.5 og fremgår på kortbilag 4. Af samme årsag er nye byggefelter trukket tilbage mod den nordlige afgræsning, så felterne ikke placeres i områder med opstuvning af skybrudsvandet. Gulvkoten i nye bygninger må ikke ligger under kote 4.5 for at sikre bygningerne og tage højde for større regnmængder i fremtiden. Befæstelsesgraden (områder med ikke permeabel belægning) er desuden minimeret i lokalplanen. Der arbejdes med en nærhedszone omkring de bevaringsværdige bygninger og de nye byggefelter, hvor ikke permeabel belægning f.eks. flisebelægninger kan placeres. Resten af de byggeretsgivende grunde skal dermed have permeabel belægning, så vand nemt kan nedsive og ikke bliver tilbageholdt på overfladen.

Opsamling og genanvendelse af regnvand

Byrådet i Syddjurs Kommune har vedtaget, at opsamling og genanvendelse af regnvand til tøjvask og toiletskyl i udgangspunktet skal indarbejdes i nye lokalplaner. Dette lokalplanområde fritages for dette krav, da der stilles bestemmelser om, at der på de to bevaringsværdige bygninger, ikke må etableres tagrender, og opsamling af vand fra de tagflader dermed ikke er en mulighed.



LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Her beskrives lokalplanens forhold til anden lovgivning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

Lokalplanen er i overensstemmelse med Syddjurs kommunes gældende kommuneplan 2020.

Grundene med de to bevaringsværdige huse er omfattet af kommuneplanramme 1.1.B30 "Boligområde ved Egsmarklund, vest". Ved lokalplanens endelige vedtagelse overgår de to beboelsesgrunde fra landzone til byzone efter kommuneplanrammens bestemmelser.

Hovedstruktur

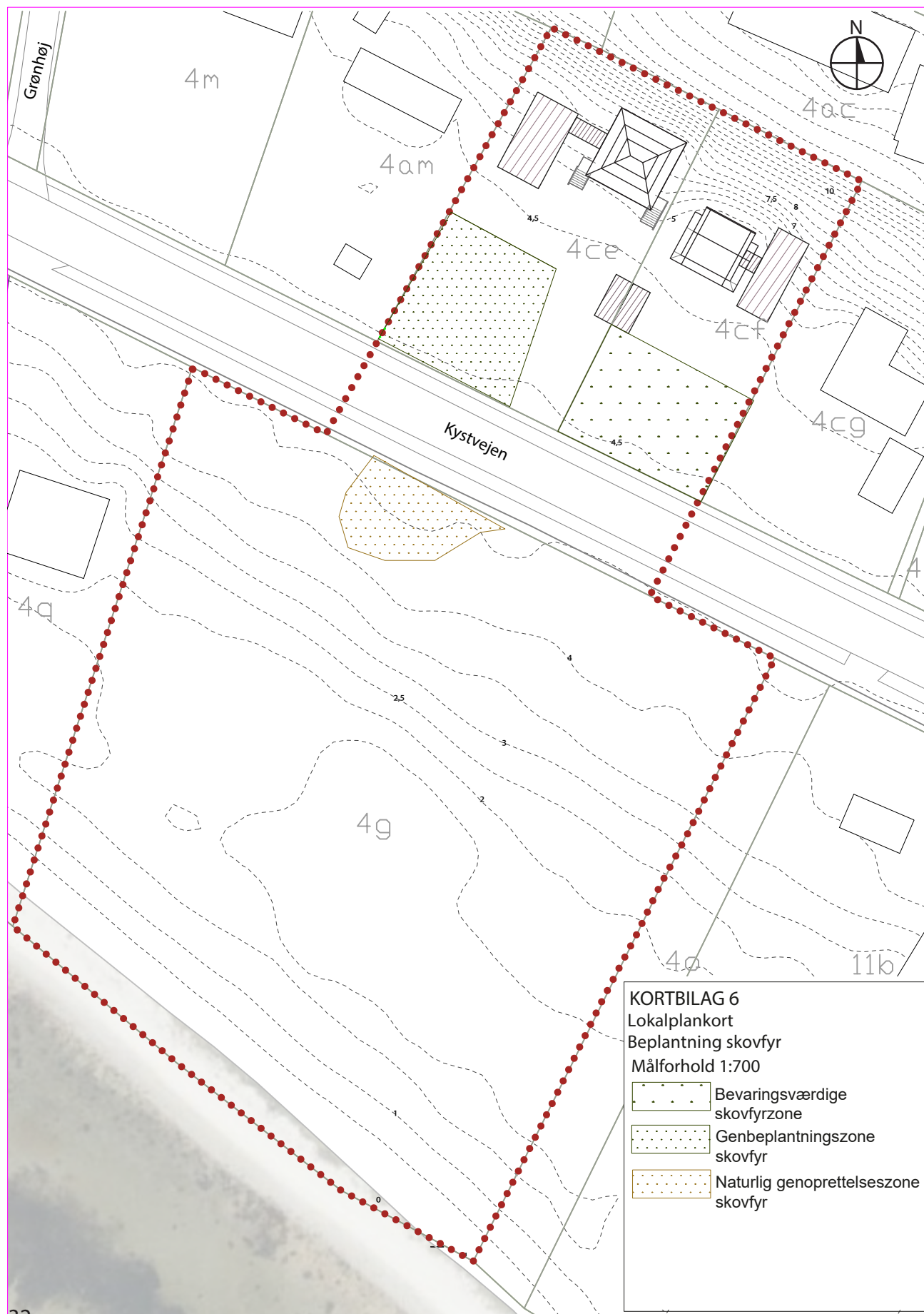
I Syddjurs Kommuneplans hovedprincipper beskrives vigtigheden i at bevare kulturmiljøerne, der er med til fortsat at gøre kulturmiljøerne til levende steder og fortællinger om lokalhistorie levende. Kendetegnet for kulturmiljøerne er, at de kun virker gennem deres stadige anvendelse. Det er netop dette, som denne lokalplan vil opnå, da den søger at bevare essentielle dele af et nærområdes kultur- og lokalhistorie og samtidig give nye muligheder for anvendelse af området, så det fortsat kan bestå og fortælle sin historie.

Planlovens §14 forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger i Syddjurs kommune

Byrådet gav i slutningen af juni 2024 afslag på en nedrivningsansøgning for "Lille Siam" efter planlovens §14. Nedrivningsforbuddet betyder, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan, og Erhvervs- og planudvalget i Syddjurs Kommune besluttede at igangsætte udarbejdelsen af indeværende lokalplan den 2. oktober 2024. Lokalplanforslaget skal være politisk vedtaget og offentliggjort senest den 20. juni 2025. Dermed træder lokalplanforslagets bestemmelser i kraft og kan forhindre nedrivning.

Lavbundsarealer

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som en del af et lavbundsområde i kommuneplanens retningslinjer for overfladevand og klima. Kommuneplanens retningslinjer for lavbundsarealer stk. 4 peger på områdernes store muligheder for at udvikle naturområder, og at byggeri så vidt muligt skal undgås i de områder. Derudover beskriver retningslinjerne stk. 5, at planlægningen i disse arealer bør ske under hensyn til forhøjet vandstand. De to bevaringsværdige huse er placeret lige udenfor et lavbundsareal, der naturligt har hængt sammen med kystarealet, men nu ligger på den nordlige side af Kystvejen. De to bevaringsværdige huse ligger dog lige udenfor denne udpegning, da de er tilbagetrukket på grundene. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om en minimumsgulvkote for ny bebyggelse, og fastlægger placeringen af de nye byggefeltet, så de ligger bedst muligt i forhold til overfladevand ved ekstrem regn og ikke går ud i den naturlige lavning, der ligger midt på grundene mellem terrænkote 4.5. Befæstelsesgraden på de byggeretsgivende grunde begrænses for at give plads til skybrudsvolumener på overfladen.



Godkendte politikker og strategier findes på kommunens hjemmeside under Politikker og strategier

Retningslinjer

SAVE Registreringer – (Survey of Architectural Values in the Environment) i Syddjurs kommune

Hovedbygningerne i lokalplanområdet "Lille Siam" og "Museet" er vurderet til en bevaringsværdi. "Lille Siam" har en bevaringsværdi på 4 – "middel bevaringsværdi", sandsynligvis fordi der i 1960'erne blev bygget en bungalowtilbygning, som ikke er tilpasset "Lille Siam". "Museet" har en bevaringsværdi på 3 – "høj bevaringsværdi" for "Museet". I kommuneplanens retningslinjer betyder det, at bygningerne ikke må nedrives uden byrådets tilladelse, og det er netop denne retningslinje, som har ført til denne bevarende lokalplan.

Klima og bæredygtighed

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i lavbundsareal vedtaget i Kommuneplanens rammer. Kommuneplanen sætter retningslinjer for udvikling i lavbundsarealer, og lavbundsarealerne bør så vidt muligt fritholdes for byggeri og anlæg. De bevaringsværdige bygninger ligger tilbagetrukket på grundnede og dermed også lige udenfor lavbundsarealerne, men nye (til)bygningssmuligheder indenfor lokalplanområdet placeres af samme årsag så langt tilbagetrukket på grundene som muligt, hvor da samtidig også giver gode muligheder for eventuel sammenkobling med de bevaringsværdige huse.

Landskabskarakter

LANDSKABSKARAKTER I KOMMUNEPLAN 2020

Strandgrunden syd for Kystvejen er ikke omfattet af en kommuneplanramme. I kommuneplan 2020 er kommunen inddelt i 11 landskabstyper og strandgrunden er del af det naturgeografiske marine forland. Området er et smalt marint forlandsområde, som er fredet for så vidt angår kysten mellem henholdsvis Kystvejen mod nord, Vibæk Strandvej mod øst og kystlinjen langs Egsmark og beskrives som et fritidslandskab, med sandstrande, blå flag badestrande og primært sommerhusbebyggelse. I forhold til områdets særlige karakter, står der i landskabstypebeskrivelsen "80. Lyngsbæk Strand – Egsmark Strand", at "... den vestlige del af området bør plejes i overensstemmelse med dets karakter af åbent sandstrandsområde. Bebyggelse af enhver art bør dog undgås, da det netop er den åbne karakter der gør det attraktivt som familiebadestrand."

EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Der er ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt for dette lokalplanområde.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanområdet udgør et samlet kulturhistorisk område med en lokal historie. "Lille Siam" og "Museet" er som tidligere nævnt udpeget som bevaringsværdige bygninger. Denne lokalplan skal sikre at disse kulturhistoriske interesser bevares ved at fastsætte

bestemmelser om bygningernes og hele lokalplanområdets planmæssige disponering og beplantning, sådan at stedets lokalhistorie, arkitektur og karakteristiske kystnære beplantning bevares og styrkes ved fremtidige renoveringer og vedligeholdelse. Lokalplanen giver nye muligheder for anvendelse og indretning af beboelse, og det vurderes, at lokalplanens bestemmelser for bevaring, ny bebyggelse og forudsætninger for ibrugtagning vil sikre, at de nye muligheder ikke svækker den arkitektoniske og kulturhistoriske fortælling, men sikrer, at bygningernes stand forbedres og området fortsat kan anvendes til privat beboelse med en helt særlig beliggenhed og synlig historie.

Kommuneatlas for Gl. Ebeltoft Kommune

Følgende bygninger er registreret som bevaringsværdige i Ebeltoft Kommuneatlas:

"Lille Siam", Kystvejen 159, 8400 Ebeltoft, matr.nr.4ce, Egsmark By, Dråby. "Lille Siam" er registreret med en bevaringsværdi 4 efter SAVE (Survey of Architectural in the Environment) metoden. "Lille Siam" er opført i 1937.

"Museet", Kystvejen 161, 8400 Ebeltoft, matr.nr. 4cf, Egsmark By, Dråby. "Museet" er registreret med en bevaringsværdi 3 efter SAVE (Survey of Architectural in the Environment) metoden. "Museet" er opført i 1934.

Denne bevarende lokalplan har blandt andet til formål at sikre de to bevaringsværdige bygninger. Men lokalplanen stiller også bestemmelser for fremtidige renoveringer og vedligeholdelse af de bevaringsværdige bygninger, så fremtidige ændringer på sigt løfter det arkitektoniske udtryk og dermed løfter og bevarer den kulturhistoriske og arkitektoniske værdi af bygningerne og lokalplanområdet som en helhed. I den sammenhæng har forarbejdet med lokalplanen betydet, at der er kigget på det historiske materiale efter Rasmus Havmøller, private fotos fra efterkommere af Rasmus Havmøller og fotomateriale ved både Museum Østjylland og Siamesisk Samling, der rummer Rasmus Havmøllers samling, der oprindeligt havde til huse i "Museet" på Kystvejen 161. Lokalplanens bestemmelser vil samtidig sikre, at nye renoveringer og almindelig vedligehold af "Lille Siam" og "Museet" dermed er i tråd med det oprindelige udtryk og den arkitektoniske intention, som Rasmus Havmøller havde for de to bygninger. Ligeledes er beplantningsplan og bestemmelser herfor med til at understrege den oprindelige vision og planløsning, som Ramus Havmøller anlagde stedet efter. Se sort/hvid-foto herunder, hvor skovfyr omkranser husene mod syd og danner et ankomstareal foran "Lille Siam", hvor der er både visuel og fysisk kontakt mellem de to huse.



"Lille Siam" og "Museet" set fra ankomstarealet ved Kystvejen med nyere skovfyrbeplantning på begge sider af indkørslen og havemøbler sat frem foran "Lille Siam". Bag husene rejser terrænet sig stejlt op fra det flade kystnære område. Privat sort-hvid foto, Percy Havmøller.

Lokalplanen rummer derudover mulighed for at bygge flere boligkvadratmeter ved siden af de bevaringsværdige huse. Dette gøres for at sikre de bevaringsværdige huses fortsatte brug og relevans som nutidige boliger, men det gøres også på en måde, hvor historien og den arkitektoniske arv respekteres og ses som en aktie sammen med de nye udvidelsesmuligheder. Derfor sætter lokalplanen bestemmelser for hvor, hvordan og hvor meget der må bygges ved de bevaringsværdige huse. På den måde vil lokalplanen sikre, at det fremtidige udtryk styres, så den arkitektoniske arv ikke forsvinder, når der bygges nyt, og at det er tydeligt at aflæses, hvilke bygningskroppe, der er de oprindelige, og hvilke nye bygninger, der underordner sig disse og ikke konkurrerer med den oprindelige arkitektur.

Landskabet og arealdisponeringen i lokalplanområdet løftes ligeledes gennem bestemmelser for beplantning, genskabelse af beplantning, arter og placering, der er med til at genskabe den oprindelige oplevelse af, at komme til de to særlige bygninger ud mod kysten via et ankomstareal, der rammede dem ind og skabte en lomme, hvor de to huse skabte et særligt sted med en unik atmosfære, stoflighed og arkitektur.

Bygningsfredning

De to bevaringsværdige bygninger "Lille Siam" og "Museet" er ikke fredede. Der skelnes mellem fredede bygninger, bygninger med bevaringsværdi og SAVE-vurderede bygninger på Slots- og Kulturministeriets hjemmeside for fredede og bevaringsværdige bygninger. På deres hjemmeside kan man se hvilken bevaringsværdi de to bevaringsværdige bygninger har efter SAVE metoden. Se mere under www.kulturarv.dk.

Landskabsfredning

EBELTOFT VIG FREDNINGEN

Lokalplanområdet er en del af det område, der er omfattet af Ebeltoft Vig Fredningen fra 1934. Ebeltoft Vig Fredningen dækker kyststrækningen fra Bogensholm for foden af Mols Bjerger, over Femmøller Strand og ind til Ebeltoft Havn. Fredningens hovedformål er, at lade kyststrækningen henstå i naturtilstand. Fredningen har blandt resultatet i, at det i dag er muligt at gå på strandvandring langs hele kyststrækningen i Ebeltoft Vig. Placering af ny bebyggelse langs kyststrækningen må generelt ikke skæmme landskabet og de landskabelige hensyn skal generelt tillægges stor vægt ved placering af byggeri og anlæg. I lokalplanen gives der kun mulighed for at opføre ny bebyggelse ved de to bevaringsværdige bygninger. Dette gøres med det klare formål, at de bevaringsværdige huse får mulighed for at blive suppleret af flere boligkvadratmeter og vil være attraktive at renovere og bygge til. Mulighederne for at bygge flere boligkvadratmeter vil af landskabelige- og udsigtshensyn, samt hensyn til de bevaringsværdige huse, kun være muligt efter lokalplanens bestemmelser for udformning, omfang og fremtræden, så eventuelt nyt byggeri i området, følger sig ind i den landskabelige og kulturhistoriske kontekst.

Arkæologiske interesser

Der er ingen indikationer på arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet.

Fortidsminder

Der er ingen fredede fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der er dog et enkelt tidligere fund af et tragtbæger i vandet øst for lokalplanområdet. Tragtbægeret stammer fra stenalderen.

NATURBESKYTTELSE

Strandbeskyttelseslinje

Strandgrunden ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Jf. Naturbeskyttelseslovens §15, må der ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Byggelinjer for nyt byggeri på de byggeretsgivende grunde holder desuden ny bebyggelse så langt fra kysten og strandarealet som muligt, og vejbyggelinjen på begge sider af Kystvejen respekteres.

Bilag IV arter

Strandgrunden har høj vegetation og er ikke egnet som levested for markfirben, der kræver sand/bar jord og mosaik af lav og høj vegetation.

Området er ikke egnet yngle- og rastested for de resterende bilag IV arter, og lokalplanen vil ikke påvirke uden for det afgrænsede område og dermed er arter som odder og marsvin, der lever i Ebeltoft Vig, ikke vurderet.

Træerne i lokalplanområdet er fyrtræer. Disse træer har sjældent hulheder og de konkrete træer er ikke tykke nok til at være frostfrie, hvilket mindsker sandsynligheden for at flagermus vil benytte en eventuel hulhed. Husene er af ældre dato og kan godt indeholde hulheder, der er egnet som yngle- og rasteområder for flagermus. De bevaringsværdige huse kan med denne lokalplan ikke nedrives.

Syddjurs Kommune har vurderet at det er udelukket at der kan bo flagermus i bungalowbygningen, da taget er fladt og er hermetisk lukket hele vejen rundt. Dermed er der ingen sprækker og hulheder der er egnet for flagermus. Tilbygningen kan dermed nedrives uden væsentlig påvirkning på flagermus i området.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Habitatbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsageligt 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.

Habitatbekendtgørelsen BEK nr 1098 af 21/08/2023

Lokalplanområdet er ikke omfattet af natura 2000 og nærmeste område er Stubbe Sø der finder sig omkring 2,4 km mod nord.

Lokalplanen forventes ikke at påvirke uden for afgrænsningen og den vil dermed ikke have nogen væsentlig påvirkning på udpegningsgrundlaget for Stubbe Sø eller andre natura 2000 områder.

Særligt beskyttede arter

Strandgrunden er ikke egnet levested for markfirben eller andre bilag IV arter og der er ikke fundet beskyttede arter indenfor lokalplanområdet.

Såfremt der skal ske nedrivning af bungalowen, skal der forinden ske udslusning af eventuelle flagermus. Udslusningen skal følge Miljøstyrelsens anbefalinger, og må alene ske i perioderne 15. april til 15. maj (inden ynglesæsonen) og 15. august til 15. september (efter ynglesæsonen), hvor man er sikker på, at alle individer flyver ud. Udslusning kan ikke benyttes i perioden midt september til midt maj (vinterrasteperiode), da flagermusene her går i dvale og derfor ikke flyver ud.

Det er vurderet, at der i nærområdet er utallige andre bygninger (samme type og alder), der er egnet på lige fod med den bygning der skal nedrives. Det er således uden betydning for den økologiske funktionalitet af for samtlige potentielle flagermusarter i området, hvis den ene bygning på ca. 45 m² nedrives.

National naturbeskyttelse

§ 3 - overdrev

Strandgrunden indenfor lokalplanområdet rummer et overdrevsområde, som er et beskyttet §3- område. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet ligger i Nationalpark Mols Bjerge. Nationalparken er opdelt i tre forskellige planlægningszoner, og lokalplanområdet ligger i zone 3, som er vist med grøn farve på kortet herunder. Der er ikke i bekendtgørelsen om Nationalpark Mols Bjerge, fastsat retlige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning i nationalparkens zone 3.



Nationalpark Mols Bjerge dækker et stort areal i Syddjurs Kommune og er markeret med grøn outline på kortet.

Formålet med at etablere nationalparken er blandt andet at bevare og styrke nationalparkens kulturmiljøer og kulturhistoriske helheder og enkeltelementer. Dette sigter lokalplanen mod, da dens hovedformål er at sikre bevaringen af to arkitektonisk bevaringsværdige bygninger og en særlig kystnær træbeplantning på en måde, så lokalhistorien fortsat er synlig og levende.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planloven skal kommunen varetage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal gives en særlig planlægningsmæssig begrundelse for at muliggøre byggeri og anlæg inden for kystnærhedszonen. Lokalplanen ændrer minimalt på eksisterende miljø og bebyggelse, og det vurderes derfor, at lokalplanens indhold ikke ændrer på kystnærhedszonen, da formålet er at bevare, genetablere eller bygge nyt under særlige bestemmelser, der regulerer omfang og udseende i kystnærhedszonen.

KYSTNÆRE DELE AF BYZONEN

Indenfor de kystnære dele af byzoner skal der i henhold til planloven gøres rede for den visuelle påvirkning af kysten. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse for det (for eksempel ved visualisering.)

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger lokalplanområdets byggeretsgivende grunde i fremtidig byzone. Mulighederne for ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet sker, i en allerede udbygget del af den kystnære strækning, og er af et sådant omfang, at det ikke vurderes at ændre på den nuværende tilstand.

FORSYNINGSFORHOLD

Varmeplan

Området er ikke omfattet af varmeplanlægning og er individuelt varmforsynet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Egsmark Strand Vandværks forsyningsområde. Vandforsyning til matr.nr. 4ce, Egsmark By, Dråby og matr.nr. 4cf, Egsmark By, Dråby skal leveres herfra.

Spildevand

De to matrikler i lokalplanen, der ligger nord for Kystvejen, er omfattet af gældende Spildevandsplan 2022-2025 for Syddjurs Kommune og er spildevanskloakeret (opland 2.3.2). Dette betyder, at spildevand afledes til offentlig kloak, mens tag- og overfladevand håndteres lokalt på grundene, ved for eksempel nedsivning i faskiner el. regnbede

Der ligger en spildevandsledning lang den sydlige del af Kystvejen.

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 og/eller et projekt antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

STØJ (OG VIBRATIONER)

Lokalplanområdet gennemskæres af Kystvejen. Nuværende bebyggelse ligger tilbagetrukket fra vejen på den nordlige del af matriklerne. Det vurderes, at støjen fra vejen ikke overstiger de gældende grænseværdier for vejstøj, når både eksisterende og eventuelle ny boligbebyggelse, forsat skal anvendes til privat beboelse.

Udover at sikre, at området ikke påvirkes af vejstøj over grænseværdierne, skal det også sikres, at lokalplanområdet ikke påvirker sine omgivelser med støj. Hvis området udlægges til erhverv, kan der være risiko for støj, men denne risiko er begrænset, når erhverv er fastsat til miljøklasse 1.

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

For veje er der fastlagt vejledende grænseværdier i Vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

Anvendelse	Vejledende støjgrænse
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB
Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler)	58 dB
Liberale erhverv m.v. (hoteller/vandrehjem, kontorer, klinikker m.v.)	63 dB
Rekreative områder i det åbne land (sommerhusområder, grønne områder, campingpladser)	53 dB
Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver, turistcampingpladser)	58 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

LUGT OG LUFTFORURENING

Der er ingen tilladte dyrehold i nærheden af lokalplanområdet. Lokalplanområdet er dermed heller ikke påvirket af eventuelle afstandskrav til husdyranlæg og/eller husdyrbrug.

JORDFORURENING

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

Der er ikke registreret jordforening inden for lokalplanområdet.

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

Områdeklassificering

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

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Midtjyllands hjemmeside.

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.

VANDOMRÅDEPLAN

Vandområdeplanerne er en samlet plan for at forbedre det danske vandmiljø. Planerne skal sikre renere vand i Danmarks søer, vandløb, kystvande og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv fra 2000.

Ebeltoft Vig er en del af vandområdedistriktet Jylland og Fyn i de statslige vandområdeplan 2021-2027. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke kystvandet eller det ønskede miljømål om god økologisk tilstand og god kemisk tilstand.

VANDMILJØ

Ved lokalplanrådets sydlige afgrænsning ligger Ebeltoft Vig og lokalplanområdet løber ud i et sandet strandareal. Eftersom lokalplanen kun giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1, vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kystvandet i lokalplanområdet. Der kan heller ikke ske større terrænændringer, og det vurderes dermed, at der ikke vil ske yderligere påvirkninger i forhold til den nuværende naturlige afvanding i og udenfor lokalplanområdet.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser – OD. Da lokalplanen udlægger området til boligområde eller erhverv i miljøklasse 1, vurderes den ikke at udgøre en risiko for drikkevandskvaliteten.

SERVITUTTER

Der er ingen servitutter i lokalplanområdet, der fortrænges af lokalplanen.

EKSPPROPRIATION

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

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

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

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokal-

plan.

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

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen.
- 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

NATURBESKYTTESLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for områder indenfor strandbeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelsesloven §15, før der er givet dispensation hertil fra Kystdirektoratet. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Der må – uanset lokalplanens bestemmelser – ikke ske ændringer i beskyttet natur efter Naturbeskyttelseslovens §3.

VEJLOVEN

Lokalplanen fastholder eksisterende forhold med en vejbyggelinje på begge sider af Kystvejen, som ikke ændres med lokalplanen. Derudover fastholdes også adgangsforhold fra de to byggeretsgivende matrikler til Kystvejen. Eksisterende forhold er markeret på kortbilag 7.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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

JORDFORURENINGSLOVEN

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

FÆRDELSLOVEN

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

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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



LOKALPLANBESTEMMELSER

Forslag til Lokalplan 475 "Bevarende lokalplan ved Kystvejen, Egsmark – "Lille Siam" og "Museet."

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Ad §1 og §3

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

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

Note §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.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At sikre at til- og ombygninger tilpasses de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske karaktertræk;
- 1.2 At sikre at ny bebyggelse placeres indenfor de fastlagte byggefeltet;
- 1.3 At sikre de bevaringsværdige bygninger fortsat fremstår som det primære bygningsvolumen på grundede ved eventuel opførelse af ny bebyggelse;
- 1.4 At sikre bevaring af karaktergivende beplantning;
- 1.5 At sikre etablering af beplantning
- 1.6 At begrænse befæstelsesgraden;
- 1.7 At sikre arealer til skybrudsvolumener og sikre at terrænet indenfor skybrudsvolumenet ikke ændres.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:
matr.nr. 4ce, Egsmark By, Dråby, matr.nr. 4cf, Egsmark By, Dråby, samt matr. nr.4g, Egsmark By, Dråby.
- 2.2 Matriklerne 4ce, Egsmark By, Dråby og matr.nr. 4cf, Egsmark By, Dråby ligger i landzone og overgår ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone.
- 2.3 Strandgrunden matr.nr. 4g, Egsmark By, Dråby fastholdes i landzone.

Ad §1.7

NOTE: Der kan etableres integreret sekundær bebyggelse i det primære byggefelt.

Ad §1.8

NOTE: Hvis det kan dokumenteres at et fyrtræ er et risikotræ af en fagkyndig kan træet fjernes.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet nord for Kystvejen må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Lokalplanområdet syd for Kystvejen må ikke ændre anvendelse og skal fortsat henstå som §3 overdrev og strandareal.

§4 UDSTYKNING

- 4.1 De tre matrikler, der er omfattet af den bevarende lokalplan, kan ikke udstykes.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Lokalplanområdets tre matrikler må kun vejbetjenes fra Kystvejen.
- 5.2 Vejbyggelinjen på de tre matrikler, som vist på kortbilag 2 skal friholdes.
- 5.3 Der må kun etableres trampestier indenfor havearealet og indenfor skovfyrzonen.
- 5.4 Adgangsforhold med ind- og udkørsler fra grundene er fastlagt før lokalplanens udarbejdelse og må kun placeres som på kortbilag 7.
- 5.5 Parkeringspladser på terræn må kun etableres med flisebelægning i to hjulspor pr. p-plads. Resten af p-arealet skal være belagt med græs.
- 5.6 Parkeringspladser der etableres under tag, som en integreret del af en ny bygning ved "Lille Siam", kan kun have ind- og udkørsel til og fra den nye bygnings gavl mod syd, eller til og fra den sydligste del af facaden mod øst, som vist på kortbilag 7.
- 5.7 Parkeringspladser på terræn må kun placeres indenfor det markerede område på kortbilag 7.
- 5.9 Der må ikke etableres parkeringspladser under terræn.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

- 6.1 Der kan indenfor ejendommenes matrikel etableres faskine/regnbede eller anden LAR (Lokal Afledning af Regnvand) løsning til nedsivning af regnvand.
- 6.2 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 6.3 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs Kystvejen ved naboskel og skal have samme udformning og farve – sort eller mørk grøn.
- 6.4 Beholdere til affald skal placeres i det sekundære byggefelt som vist på kortbilag 2. Areal til affaldsbeholdere skal enten indgå som en del af en sekundær bygning, i det sekundære byggefelt eller afskærmes med grøn hækbeplantning med en maksimal højde, der svarer til højden på affaldsbeholderne, så disse skjules. Den grønne hækbeplantning må kun etableres i de hjemmehørende arter, som står nævnt i lokalplanens planteliste under §9 "Ubebyggede arealer"
- 6.5 Lyskilder på ubebyggede arealer og færdselsareal for parkering, skal være afskærmet og nedadvendt. Armaturets lyskilde må være max 70 cm over terræn og fremstå i rustbrun cortenstål eller rustbrun aluminium.
- 6.6 Der må kun etableres ny facadebelysning ved hovedindgange på de bevaringsværdige huse og ved hovedindgange på nye boligbebyggelser. Armaturets lyskilde skal være nedadvendt og fremstå i rustbrun eller sort coated stål/aluminium.
- 6.7 Der må ikke opsættes private mobilantener, mobilantener eller private husstands- og mikrovindmøller i lokalplanområdet.
- 6.8 Der må ikke etableres støjvolde, støjværn eller støjskærme i lokalplanområ-

det.

Energianlæg

6.9 Private solenergianlæg må opsættes på tagflader for nye tilbygninger efter følgende retningslinjer:

- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne. De må være hævet maksimalt 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/solpanelfladen.

- Der må ikke etableres private solcelleanlæg på terræn indenfor lokalplan området.

Særligt for "Lille Siam"

6.10 Ved "Lille Siam" må der opsættes solceller på ny separat boligbebyggelse eller tilbygning til det bevaringsværdige hus, men kun på den nye bygnings vestvendte tagflade. Solcellerne skal være sorte og med sort kant og være anti-refleksbehandlede. Solceller må maksimalt dække et samlet areal af den vestvendte tagflade på 30m².

6.11 Udnyttes hele byggefeltet ved "Lille Siam" skal den sidste 1.5m tagflade i den sydlige ende friholdes for solceller.

Særligt for "Museet"

6.12 Ved "Museet" må der opsættes solceller på ny separat boligbebyggelse eller tilbygning til det bevaringsværdige hus, men kun på den nye bygnings østlige tagflade. Solcellerne skal være sorte og med sort kant og være anti-refleksbehandlede. Solceller må maksimalt dække et samlet areal af den østlige tagflade på 22,5m².

6.13 Udnyttes hele byggefeltet ved "Museet" skal den sidste 1.5m tagflade i den sydlige ende friholdes for solceller.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Der må ikke ændres på de bevaringsværdige huse uden tilladelse fra Syddjurs Kommune.

7.2 Der må kun etableres én ny bygning med nye boligkvadratmeter pr. byggetsgivende matrikel.

7.3 Nye boligkvadratmeter skal opføres indenfor de fastlagte primære byggefelter ved henholdsvis "Lille Siam" eller "Museet", som vist på kortbilag 2.

7.4 Sekundær bebyggelse såsom brændeskure, cykelskure osv. kan kun opføres i det sekundære byggefelt, som vist på kortbilag 2 om må tilsammen maksimalt udgøre et samlet areal på 15m². Sekundær bebyggelse i det primære byggefelt er undtaget.

7.5 Nye bygninger i de primære byggefelter skal placeres med den nordvendte gavl i den nordlige byggelinje og må maksimalt fylde det primære byggefelt

op. Se kortbilag7 med nordlige byggelinjer.

- 7.6 Ny bebyggelse i de primære byggefelter må ikke komme nærmere skel end 2,5 meter.

Bebyggelsens omfang ved "Lille Siam"

- 7.7 Byggefeltets placering er fastlagt på kortbilag 2 ligesom dimensionerne er det. Byggefeltet ved "Lille Siam" er længde 11m x bredde 6m.
- 7.6 Al ny boligbebyggelse skal opføres indenfor det primære byggefelt.
- 7.7 Der er mulighed for at bygge op til halvandet plan/udnyttet tagetage eller med loft til kip. Tagkonstruktionen må ikke udføres med trempel.

Bebyggelsens omfang ved "Museet"

- 7.9 Byggefeltets placering er fastlagt på kortbilag 2 ligesom dimensionerne er det. Byggefeltet ved "Museet" er længde 11,5 m x bredde 4,5m.
- 7.10 Al ny boligbebyggelse skal opføres indenfor det primære byggefelt.
- 7.11 Der er mulighed for at bygge op til halvandet plan/udnyttet tagetage eller med loft til kip. Tagkonstruktionen må ikke udføres med trempel.

§ 8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Fælles bestemmelser for ny bebyggelse indenfor det primære byggefelt ved "Lille Siam" eller ved "Museet"

- 8.1 Murhuller kan maksimalt udgøre den samme bredde og højde som på det bevaringsværdige hus.
- 8.2 Vinduer, vinduessprosser samt dørinddelinger i nye bygninger, skal så vidt muligt følge målene på det bevaringsværdige hus, der bygges ved siden af, så facaderytmerne på det bevaringsværdige og en ny tilbygning så vidt muligt har samme proportioner.
- 8.3 Der må etableres dobbelte terrassedøre i nye (til)bygningers sydvendte facade i stueniveau og en eventuel første sal. Underinddelingen af terrassedørene skal være den samme som i det bevaringsværdige hus. Dog må der i ny (til)bygning til "Lille Siam" opføres terrassedøre med vinduer til terræn, hvor terrassedør i "Lille Siam" ellers kun har vinduesparti i samme felt som de almindelige vinduer.
- 8.4 Vinduer i de sydvendte gavle i nye (til)bygninger skal være symmetriske og der må ikke etableres vinduesparti til kip.
- 8.5 Nye tilbygninger til Lille Siam og Museet skal have symmetrisk saddeltag med hældning på minimum 50 til maksimum 55 grader.
- 8.6 Nye tilbygninger må ikke have halv- eller helvalmet tag og skal opføres uden udhæng.
- 8.7 Facadehøjden (facadens skæring med overkant tag) på længderetningen må ikke overstige en højde på til 3,5m.

- 8.8 Nye tilbygninger skal placeres med gavlen i den nordlige byggelinje, så modsatte gavl vender mod Kystvejen, som vist på kortbilag 7.

(Til)bygninger

- 8.7 Tilbygninger skal enten opføres med tagbeklædning af sort tagpap med lodrette samlinger og med facadebeklædning af vandret sortmalet træ. Listepap kan ikke godkendes.
- eller med tagbeklædning af træspån og med enten vandret ubehandlet træbeklædning eller træspån på facaden.
- 8.8 Såfremt originale materialer eller farver kan påvises på vinduer, døre og øvrige mindre bygningsdetaljer, kan disse også anvendes.
- 8.9 Nye træbygninger der males sorte på facaden skal males med lionoliemaling.
- 8.10 "Museet" skal ved renovering af facadens farver males med linoliemaling.
- 8.11 Træbygninger må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger – såkaldt "laftebygget" – eller som bjælkehuse.
- 8.12 Der må ikke opsættes udvendige antenneanlæg.
- 8.13 Nye (til)bygningers gulvkote skal minimum ligge i terrænkote 4.5m.
- 8.14 Eventuelle nye tilbygninger til de bevaringsværdige huse kan enten være fritstående eller kobles sammen med det bevaringsværdige hus, via et forbindelsesled.
- 8.15 Nye tilbygninger kan kun kobles sammen med det bevaringsværdige hus med et forbindelsesled, der underlægger sig hovedhusets størrelse og bygningshøjde.

Bestemmelser for forbindelsesled ved henholdsvis "Lille Siam" og "Museet"

Forbindelsesled for "Lille Siam"

- 8.16 Forbindelsesleddets gulvkote skal være den samme som i det bevaringsværdige hus eller skal udgøre et eventuel niveauspring til tilbygningens gulvkote. (Gulvkoten for tilbygning til Lille Siam skal minimum ligge i terrænkote 4,5.)
- 8.17 Et eventuelt forbindelsesled mellem Lille Siam og ny tilbygning må maksimalt udgøre et samlet areal på 11m².
- 8.18 Forbindelsesleddet skal etableres indenfor det anviste areal som ses på kort bilag 2 og må maksimalt udgøre det anviste areal.
- 8.19 Forbindelsesleddet skal placeres midt for kippen på den bevaringsværdige bygning den vestlige gavl, så gavlen med nyt forbindelsesled er symmetrisk.
- 8.20 Tilbygningens nord-østlige hjørne skal friholdes og forbindelsesleddet må

ikke komme nærmere tilbygningens nord-østlige hjørne end 50 cm.

- 8.21 Forbindelsesleddet skal opføres med facade i samme facadebeklædning og tagbeklædning som en ny tilbygning opføres i.
- 8.22 Overkant tag på forbindelsesleddet skal placeres mindst 20 centimeter under underkant tag på det bevaringsværdige hus. Forbindelsesleddet skal opføres med fladt tag.

Forbindelsesled for "Museet"

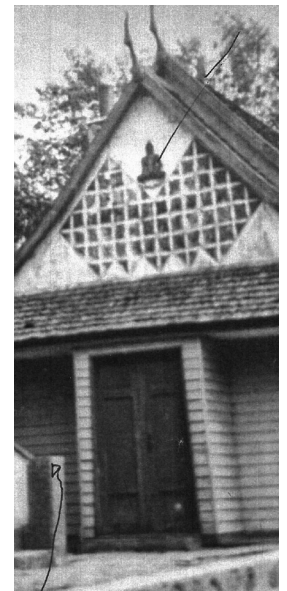
- 8.23 Forbindelsesleddets gulvkote skal være den samme som i det bevaringsværdige hus. (Gulvkote for tilbygning til Museet skal minimum ligge i kote 4.5.)
- 8.24 Et eventuelt forbindelsesled mellem Museet og ny tilbygning må maksimalt udgøre 5m².
- 8.25 Forbindelsesleddet skal udføres på samme måde som det oprindelige indgangsparti i Museet. Se fotomateriale med oprindeligt indgangsparti i "Museet" i note til højre på denne side.
- 8.26 Forbindelsesleddet skal placeres midt for kippen på den bevaringsværdige bygnings den østlige gavl, så gavlen med nyt forbindelsesled er symmetrisk. Se fotomateriale med oprindeligt indgangsparti i "Museet" i note på side 43.
- 8.27 Forbindelsesleddet skal opføres med facade i samme facadebeklædning og tagbeklædning som en ny tilbygning opføres i.
- 8.28 Forbindelsesleddet skal opføres med murkrone, så taget ikke er synligt.
- 8.29 Overkant tag på forbindelsesled skal flugte underkant udhæng på Museets svalegang. Se fotomateriale med oprindeligt indgangsparti i "Museet" i note på side 43.

Ad § 8.25

NOTE: Det oprindelige indgangsparti ses her- under og flugtede med underkanten på tagud- hænget på svalegangen. Her ses også hvordan facadernes træbeklæd- ning er ført med ud på indgangspartiet.

Plateau, støttemure og ny hovedindgang i "Lille Siam"

- 8.30 Nyt plateau ved "Lille Siams" vestvendte trappe må etableres langs den vest- lige gavl med et gangareal med samme højde, bredde og længde, som den udvendige svalegang langs den østvendte gavl.
- 8.31 Etableres der ikke en ny (til)bygning i det primære byggefelt, må der opføres støttemur. Støttemuren skal placeres ud fra den vestlige trappes kant mod vest og skrånende til terræn. Se fotomateriale med oprindeligt udseende i bilag "Opstalter og mulige fremtidige scenarier" s. 65. Støttemurens øvre kant må maksimalt være 3 meter lang inden støttemuren skal skråne til terræn.
- 8.32 Støttemurens samlede længde må maksimalt udgøre en længde på 4,5 meter ved terræn. Støttemurens samlede højde må maksimalt være i sam- me kote som overkant sokkel på eksisterende bungalow.
- 8.33 Der må fyldes ny jord på bag støttemuren og til terræn mod nord. Jordens højde må have en maksimal højde op til støttemurens øvre kant og skrå- nende i samme profil som støttemuren til terræn. Se fotomateriale med oprindeligt udseende i bilag "Opstalter og mulige fremtidige scenarier" s. 65.
- 8.34 Ny hovedindgang i "Lille Siam" skal etableres på husets øst- eller vestvendte



gavl eller som en del af et nyt forbindelsesled mellem "Lille Siam" og en ny tilbygning mod vest.

Hævede terrasser ved terræn

- 8.35 Terrasser/ belagte opholdsarealer ved terræn må kun etableres i nærhedszonen omkring nye (til)bygninger som vist på kortbilag 7.
- 8.36 Terrasser/ belagte opholdsarealer ved terræn må ikke hæves mere end 30 cm over naturligt terræn og skal udføres i træ og fremstå i træets naturlige farve eller sortmalet med linoliemaling.

Ankomstareal ved "Lille Siam"

Ad §8.37

NOTE: De to sort-hvid fotos viser den oprindelige betonkant der var udsmykket med sten.

- 8.37 Der må etableres nyt ankomstareal i form af en trindhøj betonkant med en maksimal højde på 30 cm ved "Lille Siam". Betonkanten skal løbe fra den vestlige trappes kant mod vest, langs den sydlige facade og langs den østlige gavl. Betonkanten skal stoppe, hvor åbningen i verandaens hulrum på terræn slutter og møder eksisterende støttemur. Betonkanten må have samme bredde som højde. Se fotomateriale med oprindeligt udseende i bilag 7.

- 8.38 Afstanden mellem betonkantens inderste kant og "Lille Siams" sokkel skal være 2.9 m målt fra midten af "Lille Siams" sokkel.

Altaner på nye tilbygninger

- 8.39 Adgang til altaner skal etableres som en indvendig trappe.
- 8.40 Der må kun etableres åbne altaner på en ny (til)bygningens sydvendte gavl med en maksimal dybde på 1,5 m. og i samme bredde som gavlen.
- 8.41 Der skal etableres rækværk ved åbne altaner med en højde på 90 -100 cm. Rækværk må udføres i enten træ i samme farve som resten af (til)bygningen (enten sort eller træets naturlige farve) eller ikke farvebehandlet stål.
- 8.42 Åbne altaner i stål skal fremstå ikke farvebehandlet i sammenhæng med en sortmalet træbygning eller i sammenhæng med en træbygning i træets naturlige farve.
- 8.43 Åbne altaner i stål må fremstå med sort coating i sammenhæng med en sortmalet træbygning.
- 8.44 Afstand mellem balustrene må maksimum være 9 cm og profil på stolperne ved stål rækværk 10x10 mm.
- 8.45 Åbne altaner må ikke have hjørnesøjler til terræn.

Eksisterende bungalowtilbygning ved "Lille Siam"

Så længe bungalowtilbygningen ved "Lille Siam" bevares gælder følgende bestemmelser:

- 8.46 Bungalowen skal fremstå hvidmalet på sokkel, facader og gavle i en hvid farve, der falder naturligt ind med samme "Lille Siam".
- 8.47 Vindues- og dørhuller i bungalowen må ikke mindskes, gøres større eller på anden måde ændres.



- 8.48 Der må ikke etableres nye vindues- og dørhuller i bungalowen.
- 8.49 Vinduer i bungalowen skal have samme underinddeling og dimensioner på sprosser og vinduesfelter som i dag og som i "Lille Siam".
- 8.50 Vinduessprosser må fremstå hvidmalede i samme hvide farve som facaderne eller i træets naturlige farve og med gennemsigtig lakering/behandling.
- 8.51 Tagudhængets underside skal fremstå hvidmalet som facaderne og vinduessprosserne eller i træets naturlige farve.
- 8.52 Sternbrædder på bungalowen skal fremstå sortmalede med linolie i en sort farve, der falder naturligt ind med bungalowens og "Lille Siam's" sorte tag.
- 8.53 Tagbeklædningen må kun opføres med sort tagpap i samme sorte farve som tagpaptaget på "Lille Siam."

Eksisterende carport ved "Museet"

Så længe den åbne carport ved "Museet" bevares gælder følgende bestemmelser:

- 8.54 Den åbne carport skal fremstå med hvidmalede træ søjler i samme hvide nuance som "Museet" og skal ved renovering males med linolie.
- 8.55 Rødmalede detaljer på den åbne carport skal fremstå i samme røde farve som "Museet" og skal ved renovering males med linolie.
- 8.56 Den åbne carports underside tag skal fremstå hvidmalet i samme hvide nuance som søjlerne og "Museet" eller fremstå træfarvet.
- 8.57 Den åbne carports flade tag må ikke ændre form eller hældning og skal fremstå med sort tagpap i samme nuance som eventuelt tagpaptag på "Museet".
- 8.58 Der må ikke etableres tagterrace på den eksisterende carport. Der må ikke opsættes rækværk på carportens tag eller opføres nye udvendige trapper til tagfladen.

Sekundær bebyggelse ved Lille Siam og Museet

- 8.59 Den samlede sekundære bebyggelse, herunder integreret og fritliggende må på den enkelte ejendom maksimalt udgøre 50m².
- 8.60 Såfremt sekundær bebyggelse placeres i det primære byggefelt, herunder integreret garage, integreret carport, integreret udhus og integreret udvendig svalegang, skal disse udgøre en integreret del af den samlede tilbygning og formen på det symmetriske saddeltag må ikke brydes.
- 8.61 Fritliggende sekundær bebyggelse på matriklerne 4ce, Egsmark By, Dråby og 4cf, Egsmark By, Dråby kan kun opføres i det sekundære byggefelt som vist på kortbilag 2.
- 8.62 Sekundær bebyggelse i det sekundære byggefelt, for eksempel brændeskur, cykelskur og lignende, må maksimalt udgøre et samlet areal på 15m².
- 8.63 Al sekundær bebyggelse indenfor det sekundære byggefelt skal udføres med vandret sortmalet træbeklædning og sort tagpap uden taglister. Facaderne skal have samme underinddeling og dimensioner på sprosser og vinduesfelter som i dag og som i "Lille Siam".

der skal males med linoliemaling.

- 8.64 Al sekundær bebyggelse indenfor det sekundære byggefelt må maksimalt udgøre 2,7 meter i højden.
- 8.65 Al sekundær bebyggelse indenfor det sekundære byggefelt skal have symmetrisk taghældning og have gavlen mod syd.
- 8.66 Al sekundær bebyggelse skal have en taghældning på 15-30° grader og tagfladen må ikke brydes.

Skiltning

Generelt

- 8.67 Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommene kan finde sted uden særlig tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- Undtaget er dog almindelig navneskiltning v. dør og/eller på postkasse.
- 8.68 Der kan tillades skilte og standere til information om området, når de etableres i ensartet formgivning og i materialer og farver, der er karakteristiske for området som helhed.
- Standere mv. skal overvejende udføres i træ.
- 8.69 Opsætning af baldakiner, vimpler og reklameflag tillades ikke.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Alle arealer udenfor de to byggefelter skal være ubebyggede.

Belægning

- 9.2 Indkørsler skal fremstå som græsareal, hvor den faste belægning begrænses til 2 hjulspor.
- 9.3 Hjulspor skal etableres med en maksimal kørebredde på 2,5 meter.
- 9.4 Etablering af øvrige arealer med belægning må kun ske indenfor nærhedszonen, som angivet på kortbilag 7.
- Udenfor nærhedszonen må der anlægges på op til 2,0 % af grundens areal. Dette inkluderer også stier.
- 9.5 Befæstede arealer udlagt til indkørsler på den enkelte grund medregnes ikke i det areal, der må belægges.
- 9.6 Der må ikke opstilles større legeredskaber i havearealerne.
- 9.7 Gyngestativer og lignende skal udføres i træ og fremstå i træets naturlige farve eller sortmalede.

Grønne hegn og beplantning

- 9.8 Der må kun opføres hegn i form af levende hegn-hækplanter.
- Grønne hække må kun etableres i en eller flere af følgende hjemmehørende arter: carpinus betulus- avnbøg, crataegus monogyna -engriflet hvidtjørn, alnus glutinosa- rød-el, quercus petraea- vinter eg, fagus sylvatica - bøg og pinus sylvestris- skovfyr. Hækplanterne skal udplantes med en

minimumshøjde på 30-50 cm ved etablering.

- 9.9 Grønne hække må udvoksede ikke beskæres under en minimumshøjde på 1 meter. Dog må grønne hække foran de bevaringsværdige huses nærhedszone mod syd, som ses på kortbilag 7 etableres med en maksimal højde på 1,30 meter for at skabe en privatzone foran de bevaringsværdige huse.
- 9.10 Grønne hække må kun etableres i de angivne områder på kortbilag 7. Hækbeplantning rundt om affaldsbeholdere er undtaget.
- 9.11 I hækarealet mellem de to bevaringsværdige huse må der etableres skovfyr i skel som solitærtræer, enten uden grønne hække eller sammen med grønne hække.
- 9.12 Træer i den angivne zone på kortbilag 6 kan kun beplantes med solitær træer af arten pinus sylvestris- skovfyr.
- 9.13 Fjernelse eller beskæring af fyrtræer indenfor lokalplanområdet forudsætter en tilladelse fra Syddjurs Kommune.

Særligt for "Lille Siam"

- 9.14 Opføres nyt terræn med støttemur vest for "Lille Siam" må arealet kun beplantes med hjemmehørende buske og træer, herunder også frugttræer og buske. Se liste med hjemmehørende buske og træer i bilag "Danske hjemmehørende træer og buske" s. 66.

Hegning

- 9.15 Der må etableres trådhegn inde i de grønne hække. Trådhegn skal være med stål eller træfarvede hegnspæle og trådhegn skal være enten stålfarvet eller med grøn coating. Hegningen skal være skjult når nyudplantet grønne hegn vokser ud.

§ 10 TERRÆNREGULERING

- 10.1 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn må ikke finde sted. Dog er det muligt at terrænregulere i form af afgravning op til en 1 meter bag "Lille Siam" mod nord.
- Al terrænregulering skal udføres med skråningsanlæg på nær ved eventuel opførelse af støttemur vest for "Lille Siam." Se §8.31 under Plateau, støttemure og ny hovedindgang i "Lille Siam"
- 10.2 Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 1m fra skel.
- 10.3 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.
- 10.4 Der må ikke terrænreguleres indenfor skybrudsvolumenet, der ligger under kote 4.5. Der må dog terrænreguleres op til kote 4.5 i forbindelse med etablering af eventuelle faste belægninger indenfor nærhedszonen. Se kortbilag 7.

§ 11 MILJØFORHOLD

Der er ingen relevante bestemmelser for denne lokalplan.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE OG ÆNDRET ANVENDELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 Der er etableret kystnær træbeplantning af sorten pinus sylvestris- skovfyr, som vist på kortbilag 6 og med en indbyrdes afstand på 2,5 meter. Træbeplantningen skal etableres efterår eller forår.
- 12.2 Nye solitære fyrtræer skal udplantes med en minimumshøjde på 175-225 cm ved udplantning og med rodklump. Nye fyrtræer skal etableres af ejer af ejendommen.
- 12.2 I fyrtræszonen ved "Lille Siam" skal der udplantes 10 solitærfyrtræer. Går nyplantede fyrtræe ud, skal de erstattes af en træ på samme størrelse som ved udplantning. Se. §12.2.
- 12.3 Der kan etableres eventuelle grønne hække hvor lokalplanen giver mulighed for dette, som vist på kortbilag 7. Se mulige arter under §9.8.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der stilles ikke krav om grundejerforening i denne lokalplan.

§ 14 BEVARING

Bevaringsværdig bebyggelse

Syddjurs Kommuneplan 2020 fastlægger at bevaringsværdig bebyggelse omfatter alle bygninger med bevaringsværdien 1 - 4.

Bygningerne "Lille Siam" og "Museet" er i SAVE-registreringen kategoriseret med bevaringsværdi på henholdsvis 3 for "Lille Siam" og 4 for "Museet."

- 14.1 Bevaringsværdige bygninger som er markeret på kortbilag 2 må ikke nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.
- 14.2 Der kan opnås tilladelse til nedrivning af bungalowtilbygningen. Herefter skal eventuel ny bebyggelse opføres i overensstemmelse med bestemmelserne for nye tilbygninger jf. § 8.1 – 8.45.
- 14.3 I tilfælde af brand eller anden utilsigtet nedbrydning af bevaringsværdige bygninger skal ny bebyggelse opføres med samme bygningsprofil, placering og proportioner, som den nedbrudte bygning.
- 14.4 Bygningsdetaljer på de bevaringsværdige bygninger bør søges løftet. Dette indbefatter, at bygningsdetaljerne skal forstærkes og at der ingen ændringer må foretages, der er i modstrid med bygningens oprindelige arkitektur.
- 14.5 Ved reparation og vedligehold af bygninger må karakteristiske bygningsdetaljer, som f.eks. ornamenten og figurer, balustre, udsmykning/markering omkring vinduer og døre samt håndlister og bygningsskilte mv. ikke fjernes

og det oprindelige udtryk skal opretholdes.

- 14.6 Såfremt originale farver kan påvises, kan disse også anvendes.
- 14.7 Bygningsfacadernes fagdeling skal respekteres. Vinduer og døre skal således være adskilt af piller såfremt huset oprindeligt er opført med en sådan fagdeling.
- 14.8 Bebyggelsens facader skal fastholdes med den overflade og tekstur, bygningen er opført med. Såfremt der er lavet forandringer, der slører det originale udtryk, skal facaderne ved ændring tilbageføres til et udtryk, der nærmer sig det oprindelige.
- 14.9 Der må ikke monteres tagrender og nedløbsrør på de bevaringsværdige bygninger.
- 14.10 "Lille Siams" sokkel, facader og gavle skal fremstå hvide.
- 14.11 Stendiget bag "Museet" mod nord skal bevares og må ikke flyttes udbygges eller på anden måde ændre placering eller udformning.

Vinduer og døre

- 14.12 Eksisterende dør- og vindueshuller skal bibeholdes.
- 14.13 Der tillades ikke buede glas i vinduer og døre.
- 14.14 Brystninger vindueshuller i de bevaringsværdige må ikke ændres i henhold til den oprindelige størrelse og placering i facaden.
- 14.15 Originale vinduer og døre skal som udgangspunkt bevares. Såfremt det viser sig nødvendigt at udskifte et originalt vindue eller dør, skal de reetableres som de originale jf. de oprindelige bygningstegninger eller bygningens stiltræk.
- 14.16 Ved udskiftning af moderne døre eller vinduer skal der vælges en dør eller et vindue som ved de originale jf. de oprindelige bygningstegninger eller bygningens stiltræk.
- 14.17 Alle vinduer skal udføres i træ. Vinduer skal fremstå i træets naturlige farve og struktur. Overfladebehandling kan kun udføres med gennemsigtig olie behandling eller gennemsigtig lakering.

Særlige bestemmelser for vinduer og døre i "Lille Siam"

- 14.18 Vinduer i Lille Siam skal være opdelt i tre vinduesfag, på samme måde som de oprindelige vinduer. Vinduer skal være uden vinduessprosser og have samme bredde og højde som de originale vinduer.
- 14.19 Vinduer i Lille Siam skal have samme afstand fra vinduesfladen til ydermur, som de oprindelige vinduer.

Særlig bestemmelse for vinduer og døre i "Museet"

- 14.20 Så længe Museet fremstår med hvidmalede facader kan vinduer og døre udføres i træ i dets naturlige farve jf. §14.16 eller hvidmales i en hvid farve, der falder naturligt ind med facadebeklædningen.
- 14.21 Vinduer skal isættes plant med facaden på samme måde som de originale

Ad §14.15

NOTE: For at vinduerne kan få et let udtryk med smalle vinduesrammer og sprosser, kan det være nødvendigt at isætte vinduer med koblede rammer eller forsatsruder.

Ad § 14.9

NOTE: I stedet for tagrender opfordres der til, at afvanding af tagvand og vand på terræn drænes eller ledes væk fra de bevaringsværdige bygninger. Dette kan ske via f.eks. permeabel belægning/faskine.

Ad §14.22

NOTE: Sprosser kan udføres som integrerede sprosser eller som pyntesprosser. Pyntesprosser limes på vinduet og skal sammenføjes med/tappes ind i vinduesrammen.

vinduer.

14.22 Sprosser må have en maksimal bredde på 25 mm.

Særlig bestemmelse for sokkel på "Lille Siam"

14.22 Sokkel på Lille Siam skal fremstå med traditionel hvid puds.

Særlig bestemmelse for håndlister og balustre på "Lille Siam"

14.23 Håndlister på gelændere og balustre på svalegang skal udføres i træ. Overfladebehandling kan kun udføres med gennemsigtig oliebehandling eller gennemsigtig lakering.

Tage, Kviste og Skorstene

14.24 Tagbeklædning skal ved reovering udføres i sort tagpap med lodrette samlinger. Listepap kan ikke godkendes.

For "Museet" gælder at

14.25 Tagbeklædning også kan udføres i træspån i træets naturlige farve.

14.26 Tagudformningen på "Lille Siam" og "Museet" må ikke ændres fra den originale udformning. Ved reovering og udskiftning af tagflader skal tagets oprindelige udformning bevares eller reetableres. Det glæder bl.a. for taghældninger, afslutninger, opskalkninger, tagudhæng m.m.

14.27 Der må ikke opføres kviste, tagaltaner eller karnapper på de bevaringsværdige bygninger.

14.28 Der kan ikke opføres kviste eller karnapper på nye bygninger.

14.29 Der kan kun opføres åbne altaner på nye bygningers gavl mod syd. Se kortbilag 7.

Tagvinduer

14.30 Tagvinduer må kun etableres i tagfladen mod nord på de bevaringsværdige bygninger.

14.31 Der kan ikke etableres bånd af sammenhængende tagvinduer, men kun etableres enkeltstående tagvinduer med en maks. bredde på 78 cm inklusiv vinduesramme og med en maksimal længde på 120 cm inklusiv vinduesramme.

14.32 Bredden på det samlede antal tagvinduer må maksimalt udgøre 20 procent af den enkelte tagflades bredde.

Skorstene

Bestemmelser for "Lille Siam"

14.33 Skorstenspiber skal bevares og vedligeholdes eller reetableres i den originale stil. Skorstene skal udføres i samme materiale og overfladebehandling, som husets facader, eller fremstå med sit originale udtryk, såfremt dette kan påvises.

Bestemmelser for "Museet"

14.34 Skorstene kan kun udføres som sort stålrør og skal placeres på tagfladen

mod nord.

§ 15 BONUSVIRKNING

Ikke relevant for denne lokalplan.

§16 SERVITUTTER

- 16.1 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af lokalplanen.

§ 17 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 17.1 Der ophæves ingen lokalplaner ved endelig vedtagelse af denne lokalplan.

§ 18 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

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.

Lokalplanens retsvirkninger

- 18.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- 18.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 18.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 18.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 18.5 Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.
- 18.7 Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden

kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af Syddjurs Kommune mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 21.05.2025. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 28.05.2025 til den 30.06.2025.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 21.05 2025.



Michael Stegger Jensen
Borgmester



Rasmus Møller
Kommunaldirektør

NYTTIGE LINKS

Dette bilag er hjælp til planlæggeren, og skal ikke med i lokalplanen.

Supplerende vejledning i lokalplanlægning findes på [planinfo](#). Herunder følgende vejledninger:

[Vejledning om lokalplanlægning](#)

[Vejledning om lokalplanlægning for boligområder](#)

[Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet](#)

[Vejledning om grundejerforeninger](#)

[Vejledning om bygherres bidrag efter planloven](#)

[Vejledning om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller](#)

[Planlægning for vindmøller - eksempler til inspiration](#)

[Opsætning af solfangere/solcelleanlæg](#)

[Planlægning for områder til erhverv - barrierer og muligheder](#)

[Vejledning om produktions-, transport- og logistikvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen](#)

[Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter uden tilvejebringelse af ny lokalplan](#)

[Vejledning vedr. fleksibel planlægning – lokalplaner af mindre betydning](#)

[Vejledning - indberetning af en lokalplan i Plandata.dk](#)

[Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet](#)

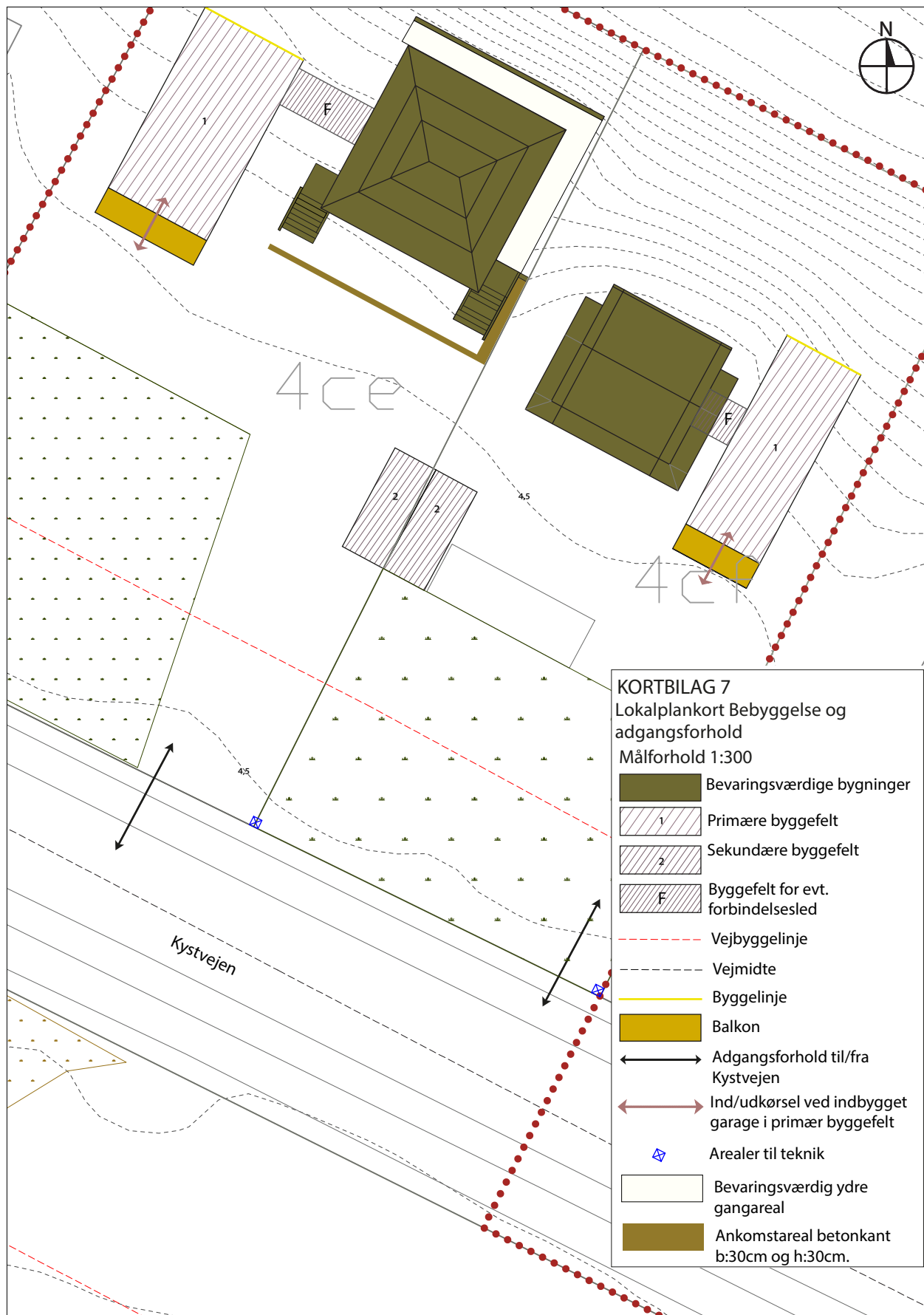
Nyttige links til inspiration for bestemmelser om hegn og beplantning – herunder "hjemmehørende arter":

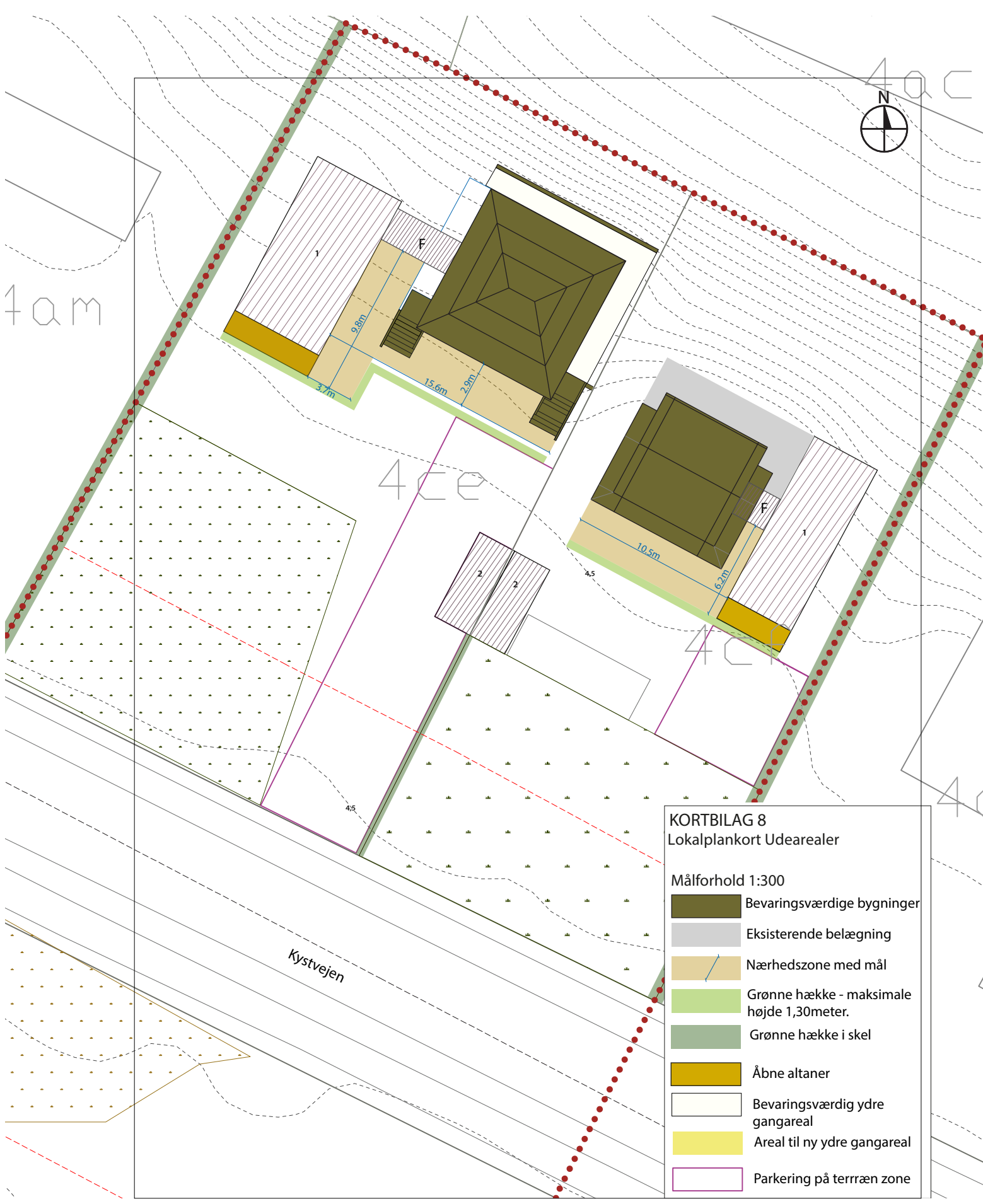
[Plantevalg.dk](#)

[Arter.dk](#)

KORTBILAG

med bebyggelse, adgangsforhold og udearealer





KORTBILAG 8
Lokalplankort Udearealer

Målforhold 1:300

-  Bevaringsværdige bygninger
-  Eksisterende belægning
-  Nærhedszone med mål
-  Grønne hække - maksimale højde 1,30meter.
-  Grønne hække i skel
-  Åbne altaner
-  Bevaringsværdig ydre gangareal
-  Areal til ny ydre gangareal
-  Parkering på terræn zone

Danske hjemmehørende træer og buske

Ene	<i>Juniperus communis</i>
Skovfyr	<i>Pinus sylvestris</i>
Taks	<i>Taxus baccata</i>
Avnbøg	<i>Carpinus betulus</i>
Ask	<i>Fraxinus excelsior</i>
Bævreasp	<i>Populus tremula</i>
Bøg	<i>Fagus sylvatica</i>
Fuglekirsebær	<i>Prunus avium</i>
Alm. hæg	<i>Prunus padus</i>
Vintereg	<i>Quercus petrea</i>
Stilkeg	<i>Quercus robur</i>
Småbladet lind	<i>Tilia cordata</i>
Storbladet lind	<i>Tilia platyphyllos</i>
Skovelm	<i>Ulmus glabra</i>
Skærmelm	<i>Ulmus laevis</i>
Småbladet elm	<i>Ulmus minor</i>
Navr	<i>Acer campestre</i>
Spidsløn	<i>Acer platanoides</i>
Ær	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rødel	<i>Alnus glutinosa</i>
Vortebirk	<i>Betula pendula</i>
Dunbirk	<i>Betula pubescens</i>
Hassel	<i>Corylus avellana</i>
Alm. Hvidtjørn	<i>Crataegus laevigata</i>
Engriflet hvidtjørn	<i>Crataegus monogyna</i>
Koraltjørn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Alm. røn	<i>Sorbus aucuparia</i>
Seljerøn	<i>Sorbus intermedia</i>
Klipperøn	<i>Sorbus rupicola</i>
Tarmvridrøn	<i>Sorbus torminalis</i>
Skovæble/Abild	<i>Malus sylvestris</i>
Kræge	<i>Prunus domestica</i> (ssp. <i>institia</i>)
Kristtorn	<i>Ilex aquifolium</i>
Alm. hyld	<i>Sambucus nigra</i>
Hvidpil	<i>Salix alba</i>
Øret pil	<i>Salix aurita</i>
Seljepil	<i>Salix caprea</i>
Gråpil	<i>Salix cinerea</i>
Spydpil	<i>Salix hastate</i>
Sort pil	<i>Salix myrsinifolia</i>
Femhannet pil	<i>Salix pentandra</i>
Gråris	<i>Salix repens</i> (ssp. <i>argentea</i>)
Krybende pil	<i>Salix repens</i> (ssp. <i>repens</i>)

Rosmarinpil	Salix repens (ssp. rosmarinifolia)
Rød kornel	Cornus sanguinea
Bened	Euonymus europaeus
Tørst	Frangula alnus
Havtorn	Hippophæe rhamnoides
Slåen	Prunus spinosa
Vrietorn	Rhamnus cathartica
Mosepost	Rhododendron tomentosum
Kvalkved	Viburnum opulus
Berberis	Berberis vulgaris
Pors	Myrica gale
Fjeldribs	Ribes alpinum
Stikkelsbær	Ribes uva-crispa
Vild ribs	Ribes nigrum
Rød dværgmispel	Cotoneaster integerrimus
Sort dværgmispel	Cotoneaster niger
Hvid æblerose	Rosa agrestis
Blågrøn rose	Rosa dumalis
Lugtløs æblerose	Rosa elliptica (ssp. inodora)
Rubladet rose	Rosa obtusifolia
Klitrose	Rosa pimpinellifolia
Æblerose	Rosa rubiginosa
Kortstilket filtrose	Rosa sherardii
Langstilket filtrose	Rosa tomentosa
Blød filtrose	Rosa villosa (ssp. mollis)
Alm. gedeblad/Vedvindel	Lonicera periclymenum
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum
Vedbend	Hedera helix