

Offentlig bekendtgørelse den 9. maj 2017 af

Forslag til Lokalplan nr. 411 Boligområde syd for Foldboholm i Ebeltoft med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 9 til Syddjurs Kommuneplan 2016

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 26. april 2017 at vedtage ovennævnte planer til offentlig høring.

Forslag til lokalplan nr. 411 og forslag til kommuneplantillæg nr. 9

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ebeltoft by og udgør et areal på ca. 9.000 m² omfattende ejendommen Galgebakken 9 og Galgebakken 11.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart i forlængelse af det eksisterende boligområde Foldboholm.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre tæt-lav boliger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2016's rammebestemmelser. Der fremlægges således sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg til Syddjurs Kommuneplan 2016 i offentlig høring. Forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet med henblik på at tilrette afgrænsningen af et rammeområde.

Offentlig høring og borgermøde

Forslagene er fremlagt til offentligt debat i perioden **fra den 9. maj 2017 til den 4. juli 2017**. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til de fremlagte planforslag.

Bemærkninger til ovennævnte planforslag skal være kommunen i hænde senest den **4. juli 2017**, hvor debatperioden udløber.

Bemærkninger skal være skriftlige og skal sendes til syddjurs@syddjurs.dk eller med almindelig post til Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft.

Herefter tager Byrådet stilling til, om de indkomne bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag giver anledning til ændringer i det fremlagte planforslag.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg tirsdag den **13. juni 2017 kl. 17.00** i K"Konferencen" i administrationsbygningen Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft.

Midlertidige retsvirkninger

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

Miljøvurdering

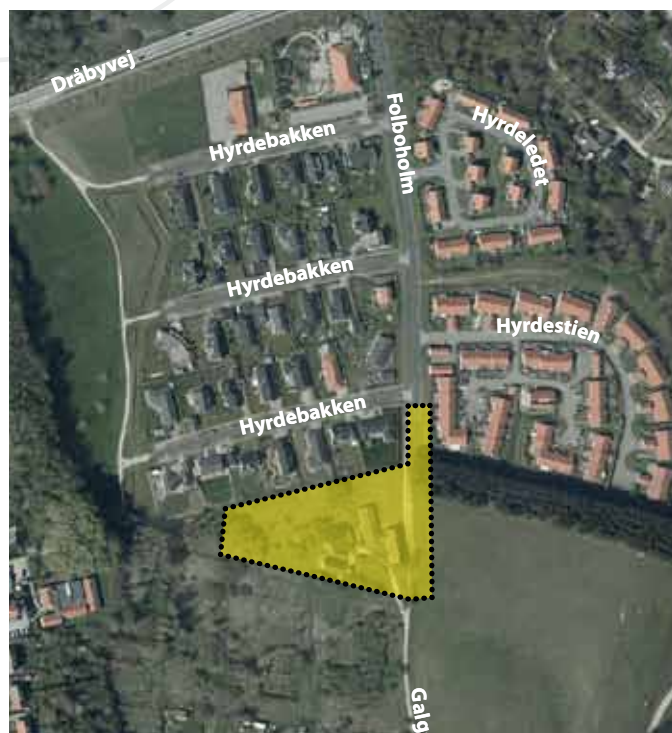
Kommunen har vurderet, at indholdet i ovennævnte planforslag ikke kræver yderligere miljøvurdering iht. § 4, stk. 3, i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan, og det er vurderet, at ændringerne ikke vil få væsentlig negativ indvirkning på miljøet. Beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering bekendtgøres hermed.

Afgørelsen kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet. En evt. klage skal være skriftlig, og skal sendes direkte til Miljø- og Fødevareklagenævnet på klageportalen. www.nmkn.dk/klage

Klagen skal være modtaget på klageportalen inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. inden den **6. juni 2017**. Når Miljø- og Fødevareklagenævnet modtager klagen, opkræves et klagegebyr for privatpersoner på 900 kr. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Her kan du se planforslagene

www.syddjurs.dk/planforslag
www.plansystem.dk





Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 411

Boligområde syd for Foldboholm i Ebeltoft

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN & UDVIKLING

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

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

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Teamleder
Henrik Scharling
Bernberg

Planlægger
Pernilla Mathisen /
Kisa Damkier Lindgaard (KS)

Denne lokalplan kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.syddjurskort.dk
www.plansystem.dk
www.miljoportal.dk

Lokalplanen er udarbejdet af: Plan og udvikling

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

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

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

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

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

Lokalplanen består af:

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

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

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

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag. Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan lokalplanen vedtages endeligt.

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

Den endelige lokalplan

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

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

Indsigelser

Byrådet har den 26. april 2017 godkendt lokalplanen som forslag. Forslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den **9. maj 2017** til den **4. juli 2017**. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 9. maj 2017 på kommunens hjemmeside www.syddjurs.dk og i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere og ejere af ejendomme i og omkring lokalplanområdet, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende forslag til kommuneplantillæg **tirsdag den 13. juni 2017, kl. 17.00 i "Konferencen" i administrationsbygningen Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft**

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk/planforslag, samt på Miljøministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plansystem.dk.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest den **4. juli 2017**, inden for åbningstiden.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser kan sendes skriftligt med almindelig post til:

Syddjurs Kommune, Plangruppen, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft,

eller med e-mail til kommunens e-mail-adresse:

syddjurs@syddjurs.dk

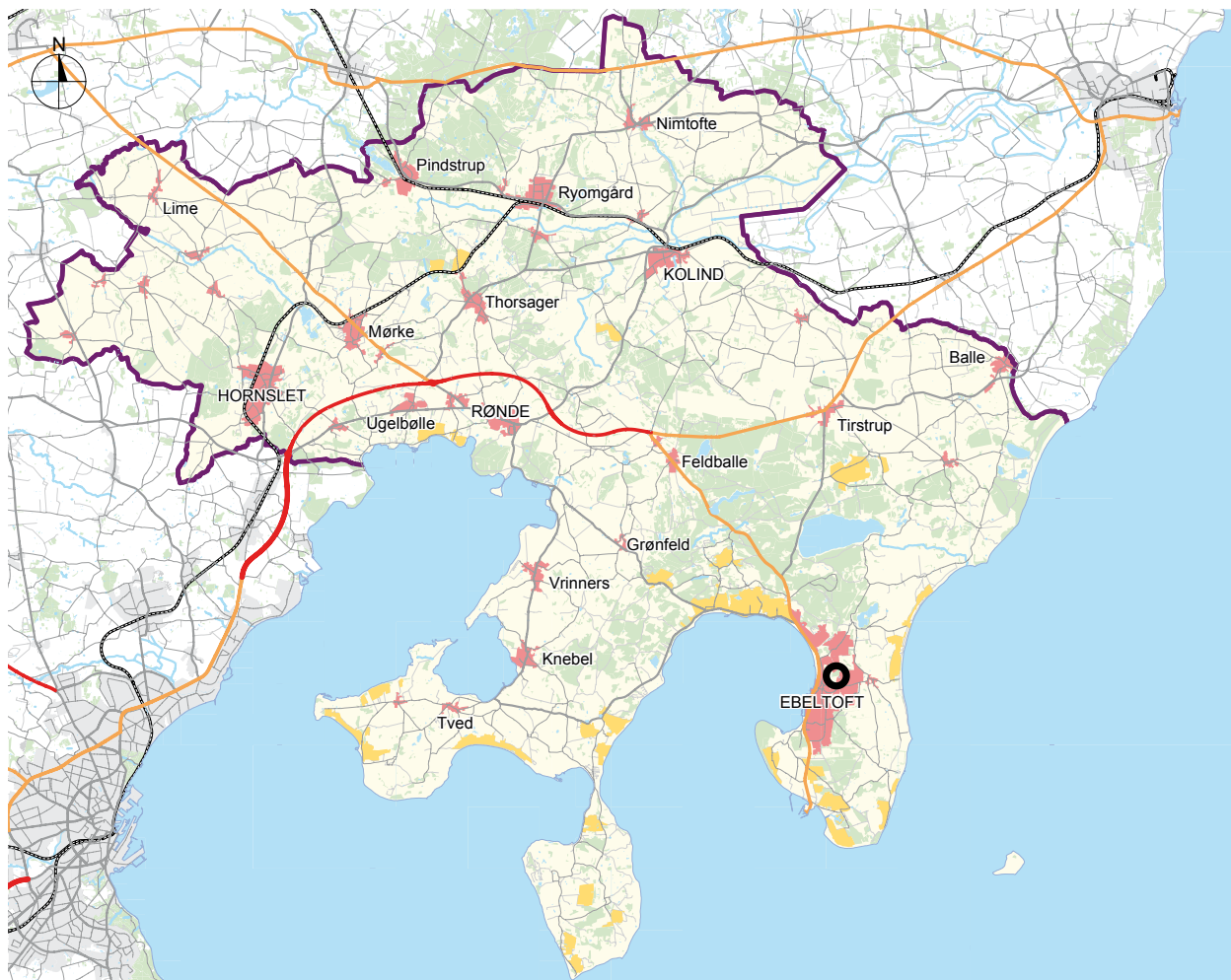
Herefter tager byrådet endelig stilling til lokalplanen og vurderer, om der skal ske ændringer som følge af de indkomne bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, eller om forslaget skal vedtages endeligt uden ændringer.

Når lokalplanen er vedtaget endeligt i byrådet vil den endelige lokalplan være gældende fra og med den dato hvor den endelige vedtagelse offentliggøres i avisen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	6
Lokalplanens beliggenhed.....	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	6
Lokalplanens område	7
Områdets zonestatus	7
Nuværende anvendelse og bebyggelse.....	7
Trafikale forhold.....	7
Områdets natur og landskab	9
Områdets omgivelser	9
Lokalplanens indhold.....	10
Disponering	10
Anvendelse.....	10
Bebyggelse og anlæg.....	10
Veje, stier og parkering.....	10
Grønne områder og beplantning	12
Zoneforhold	12
Klima og bæredygtighed	12
Grundejerforening	13
Udbygningsaftale.....	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Syddjurs Kommuneplan 2016	14
Hovedstruktur	14
Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt	15
Lokalplanens forhold til kulturarv	15
Naturbeskyttelse	15
International naturbeskyttelse	15
Særligt beskyttede arter	16
Nationalpark Mols Bjerge	16
Kystnærhedszone	16
Lokal agenda 21 og klima	16
Forsyningsforhold.....	17
Varmeplan	17
Vandforsyning.....	17
Spildevand.....	17
Lokalplanens forhold til miljøet	17
Lov om miljøvurd. af planer og programmer og konkr. projekter.....	17
Jordforurening	18
Grundvand.....	18
Servitutter	19
Tilladelser efter anden lovgivning.....	19
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	20
Lokalplanforslagets proces.....	20
LOKALPLANBESTEMMELSER.....	21

§ 1 Formål	21
§ 2 Område og zonestatus	21
§ 3 Områdets anvendelse	21
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	22
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	23
§ 8 Ubebyggede arealer	24
§ 9 Terræn	24
§ 10 Tekniske anlæg og forsyning	24
§ 11 Grundejerforening	26
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	26
§ 13 Ophævelse af lokalplan og byplanvedtægt	26
§ 14 Servitutter	26
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger	26
Vedtagelsespåtegninger	28
KORTBILAG 1	29
KORTBILAG 2	30
KOMMUNEPLANTILLÆG NR 9	33



Lokalplanområdets placering i kommunen.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ebeltoft by og udgør et areal på ca. 9.000 m² omfattende matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder og matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder, samt del af det kommunalt ejede vejareal ved Foldboholm.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Syddjurs Kommune har solgt ejendommen Galgebakken 11, 8400 Ebeltoft (den tidligere A-skole) på betingelse af, at der kan vedtages lokalplan for ejendommen.

På den baggrund har kommunen modtaget ansøgning om igangsætning af planlægning fra privat ejer, som ønsker, at udvikle området til et boligområde med tæt-lav boliger.

Udvalget for plan, udvikling og kultur har den 11. januar 2017 igangsat denne lokalplanlægning.

LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er, at muliggøre, at der i området kan opføres tæt-lav bebyggelse under iagttagelse af eksisterende terræn, vejadgang, bebyggelsens udformning og placering, samt omgivelserne i øvrigt. Lokalplanen giver imidlertid mulighed for at delområde II også kan anvendes til én åben-lav bolig. Dette med henblik på at grundejeren af matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder har uændrede anvendelses- og byggemuligheder.

Desuden er formålet med lokalplanen, at overføre området fra landzone til byzone.



Oversigtskort med markering af lokalplanområdet; målforskel 1:25.000

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Lokalplanområdet er for størstedelen beliggende i landzone. En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i byzone som vist på illustration side 15.

NUVÆRENDE ANVENDELSE OG BEBYGGELSE

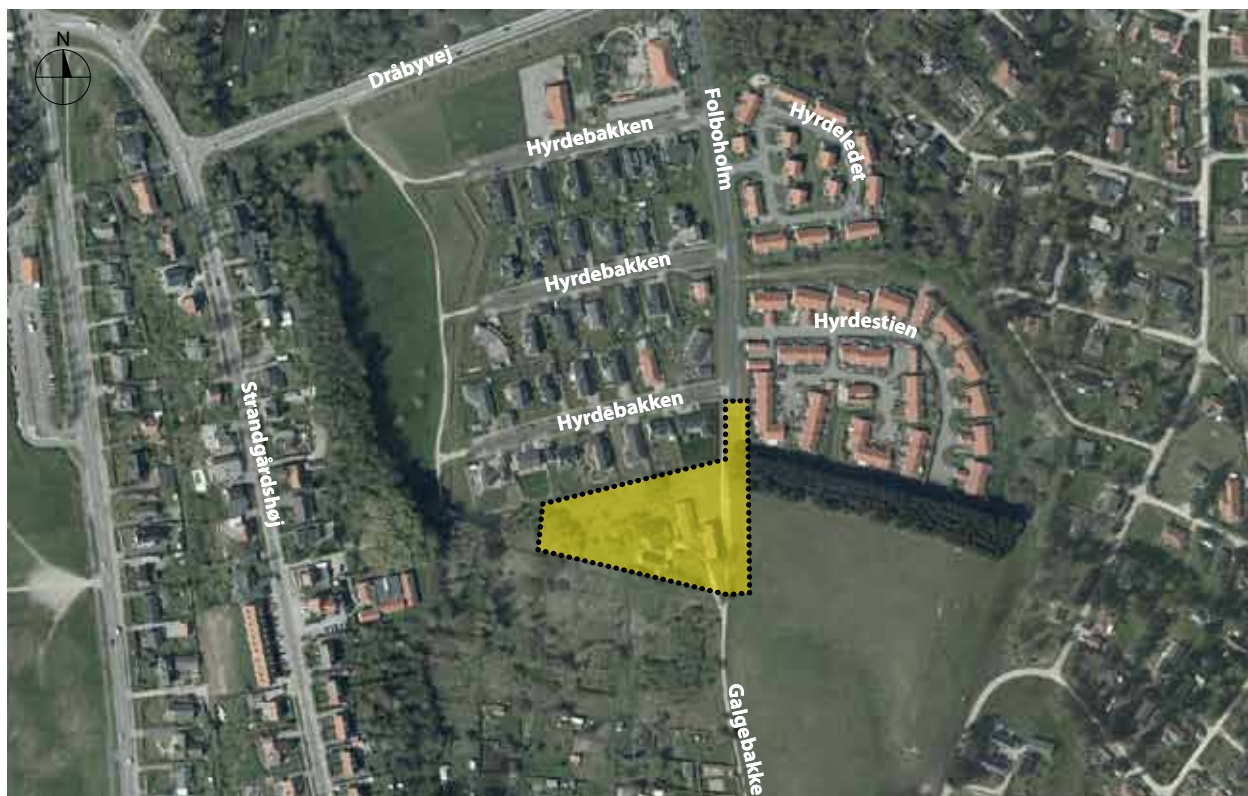
Lokalplanområdet består i dag af to selvstændige ejendomme. Ejendommen matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder er ved lokalplanens udarbejdelse bebygget med 2 bygninger, som har været anvendt til undervisningsbrug, på i alt 517 m², samt 2 mindre udhusbygninger på i alt 87 m². Ejendommen matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder er bebygget med en bygning på 70 m² som anvendes til privatbolig, samt 3 mindre udhuse/carport på i alt 58 m².

TRAFIKALE FORHOLD

Lokalplanområdets eksisterende bebyggelser vejbetjenes i dag fra syd ad Galgebakken med adresserne Galgebakken 9 og 11. Galgebakken 9 (matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder) har en tinglyst vejadgang hen over matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder.

Langs lokalplanområdets nordlige grænse forløber en trampesti i retningen øst/vest.

I lokalplanområdets vestlige del forløber en grussti med forbindelse fra Foldboholm til Galgebakken.



Oversigtskort med lokalplanområdets afgrænsning; målforhold 1:5.000



Foto A Lokalplanområdets nordlige afgrænsning mod eksisterende boligområde og eksisterende plantebælte.



Foto B Lokalplanområdets østlige del med eksisterende bygninger der alle nedrives. Til højre landbrugsområde der grænser op til den østlige del af lokalplanen.



Foto C Lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod kolonihaveområde.



Foto D Kolonihaveområde beliggende syd for lokalplanområdet. I baggrunden boligområde ved Strandgårdshøj.



Foto E Eksisterende trampesti som adskiller lokalplanområdet og kolonihaveområdet.

OMRÅDETS NATUR OG LANDSKAB

Lokalplanområdet er karakteriseret ved et naturligt terrænfald fra kote 12 i det nord/østlige hjørne til kote 6 i det syd/vestlige hjørne. Derudover falder terrænet fra kote 12 i den nord/østlige hjørne til kote 8 i det syd/østlige hjørne. Desuden findes et markant terrænspring i form af et skråningsanlæg i den vestlige del af lokalplanområdet.

Indenfor området er beplantningen spredt og uplejet. Omkring ejendommen Galgebakken 9 er der en del løvfældende træer.

Umiddelbart nord for lokalplanområdets nordlige grænse er der med lokalplan nr. 219 udlagt et areal til randbeplantning.

OMRÅDETS OMGIVELSER

Området ligger umiddelbart i forlængelse af det eksisterende boligområde Foldboholm. Langs lokalplanområdets nordlige grænse ligger en række eksisterende parcelhuse. Området grænser mod syd op til kolonihaveområde samt mod øst til et landbrugsområde. Umiddelbart mod nord/øst ligger et område med tæt-lav boliger.



Lokalplanområdets terræn og fotostandpunkter; målforskel 1:2.000

LOKALPLANENS INDHOLD

DISPONERING

Lokalplanområdet er disponeret således, at bebyggelsen tilpasser sig det naturlige terræn så terrænregulering minimeres. Bebyggelsen struktureres i rækker i retning nord/syd og der opstår således kig imellem bebyggelsen, fra det eksisterende parcelhusområde umiddelbart nord for, mod det sydligere beliggende naturområde.

Bebyggelsen er placeret overvejende længst mod nord, hvorved der opstår et sammenhængende fælles friareal mod syd.

ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde I må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse. Delområde II må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse eller til én åben-lav helårsbolig.

Den nuværende bolig indenfor delområde II er eksisterende lovlig anvendelse og kan fortsætte som hidtil. Den nuværende bolig kan om- og tilbygges men også nedrives og erstattes af nybyggeri såfremt dette er et ønske.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Med henblik på, at sikre områdets disponering, med bl.a. friholdte områder imellem bebyggelsen, fastlægges der med lokalplanen byggefeltet jf. kortbilag 2.

En forudsætning for den fulde lokalplans realisering er, at samtlige eksisterende bygninger nedrives. Lokalplanen kan realiseres etapevist, således at delområde I udbygges uafhængigt af delområde II.

Al bebyggelse, herunder mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende skal opføres indenfor de udlagte byggefeltet. Bebyggelse som kan opføres indenfor byggefeltet er endvidere begrænset af et maksimalt bruttoetageareal. Såfremt det maksimale bruttoetageareal udnyttes, svarer det til en bebyggelsesprocent på 40 ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse.

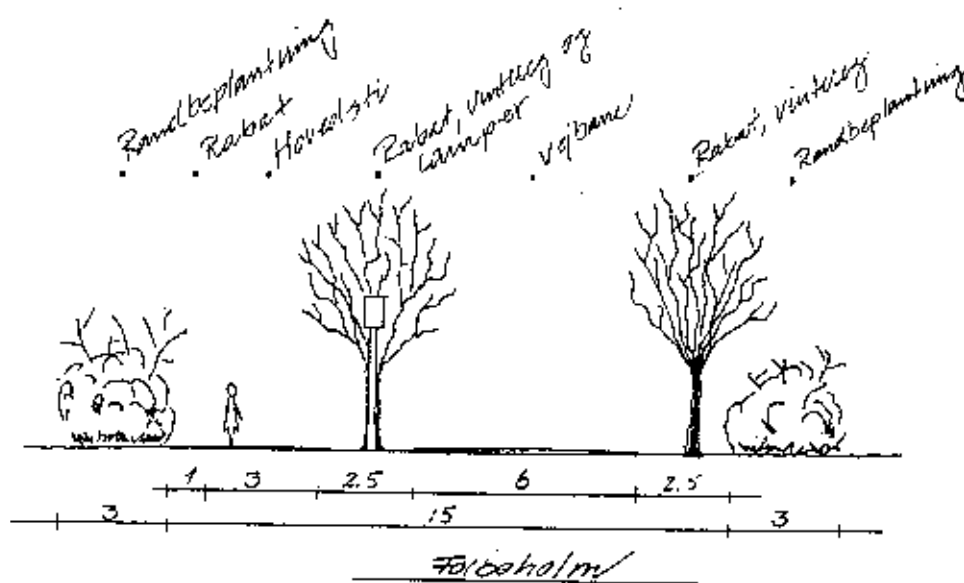
For at understrege terrænet bestemmes det med lokalplanen, at de 2 vestligste byggefeltet, som er lavest beliggende, begrænses til 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 4,5 meter. De øvrige byggefeltet, som er højest beliggende, må bygges med 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 7,5 meter, ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Med baggrund i det relativt lille lokalplanområde bestemmes det, at bebyggelsen skal fremstå med et ensartet arkitektonisk formsprog og ens materialer, f.eks. i form af samme tagform, tag- og facademateriale ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Den nuværende bolig indenfor delområde II kan om- og tilbygges, dog bestemmes det, at der maksimalt må etableres 250 m² beboelse, samt maksimalt 100 m² sekundære bygninger, såsom garager udhus og lignende. Såfremt boligen nedrives og erstattes af nybyggeri gælder ligeledes at der maksimalt må etableres 250 m² beboelse, samt maksimalt 100 m² sekundære bygninger, såsom garager udhus og lignende. Ved udnyttelse til åben-lav bolig må denne opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.



Illustrationsplanens viser et eksempel på, hvordan lokalplanen kan udnyttes efter lokalplanen; målforhold 1:1.000



Vejprofil for Folboholms forlængelse (illustration fra lokalplan nr. 219)

VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende vej Folboholm, som forlænges. Lokalplanen bestemmer, at denne forlængelse skal ske med samme vejprofil.

Den interne boligvej som forløber øst/vest, er udlagt parallelt med lokalplanens nordlige afgrænsning. Stikveje er principielle udlæg, og kan således forskydes i retning henholdsvis øst og vest og hen over byggefeltene.

Boligveje og stikveje skal anlægges med fast belægning og stikvejene skal anlægges med minimum 75 % permeabel belægning af hensyn til nedsivning af overfladevand.

Al parkering skal etableres indenfor de udlagte byggefeltet.

For at sikre et sammenhængende stinet, udlægges der for enden af den interne boligvej, areal til en sti som forbinder lokalplanområdet med en trampesti.

Såfremt delområde II udnyttes til tæt-lav boligbebyggelse skal vejadgangen ske i princippet som angivet på kortbilag 2. I så fald vil det være naturligt at aflyse den tinglyste færdselsret henover matr. nr. 1bk Ebeltøft Markjorder.

Alle veje med undtagelse af vej A-A er private fællesveje.

GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING

De fælles friarealer er beliggende mod syd og udgør et sammenhængende grønt areal.

Der kan etableres et regnvandsbassin indenfor lokalplanens grønne område som skal dimensioneres i forhold til Syddjurs Kommunes krav.

ZONEFORHOLD

Eksisterende mindre areal af matr. nr. 1bk Ebeltøft Markjorder, som er beliggende i byzone forbliver i byzone – resten af matr. nr. 1bk Ebeltøft Markjorder samt hele matr. nr. 1f overgår fra landzone til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

KLIMA OG BÆREDYGTIGHED

Indenfor lokalplanområdet skal regnvand afledes lokalt og der er derfor udarbejdet en vandforvaltningsstrategi for området, der viser hvordan vandet afledes i både normale regnsituationer og skybrudssituationer.

Vandforvaltningsstrategien viser, at regnvand ved normale regnsituationer kan nedsives på egen grund via faskiner. Ved skybrudssituationer vil regnvandet strømme via brønde som føres til regnvandsbassin som ved nærværende lokalplan bestemmes at skulle placeres indenfor det grønne område.

Lokalplanen åbner mulighed for etablering af solenergianlæg på taget af bebyggelsen. Der må ikke etableres solenergianlæg på terræn.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Medlemspligt forpligtiger ikke ejendommen Galgebakken 9 så længe grundejeren retligt og faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, sti, friarealer og fællesanlæg.

Foldboholm er en offentlig vej og drift og vedligeholdelse skal således forestås af Syddjurs Kommune.

UDBYGNINGSAFTALE

Der er indgået en frivillig aftale om at grundejer helt eller delvist skal afholde udgifterne til Foldbohols forlængelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

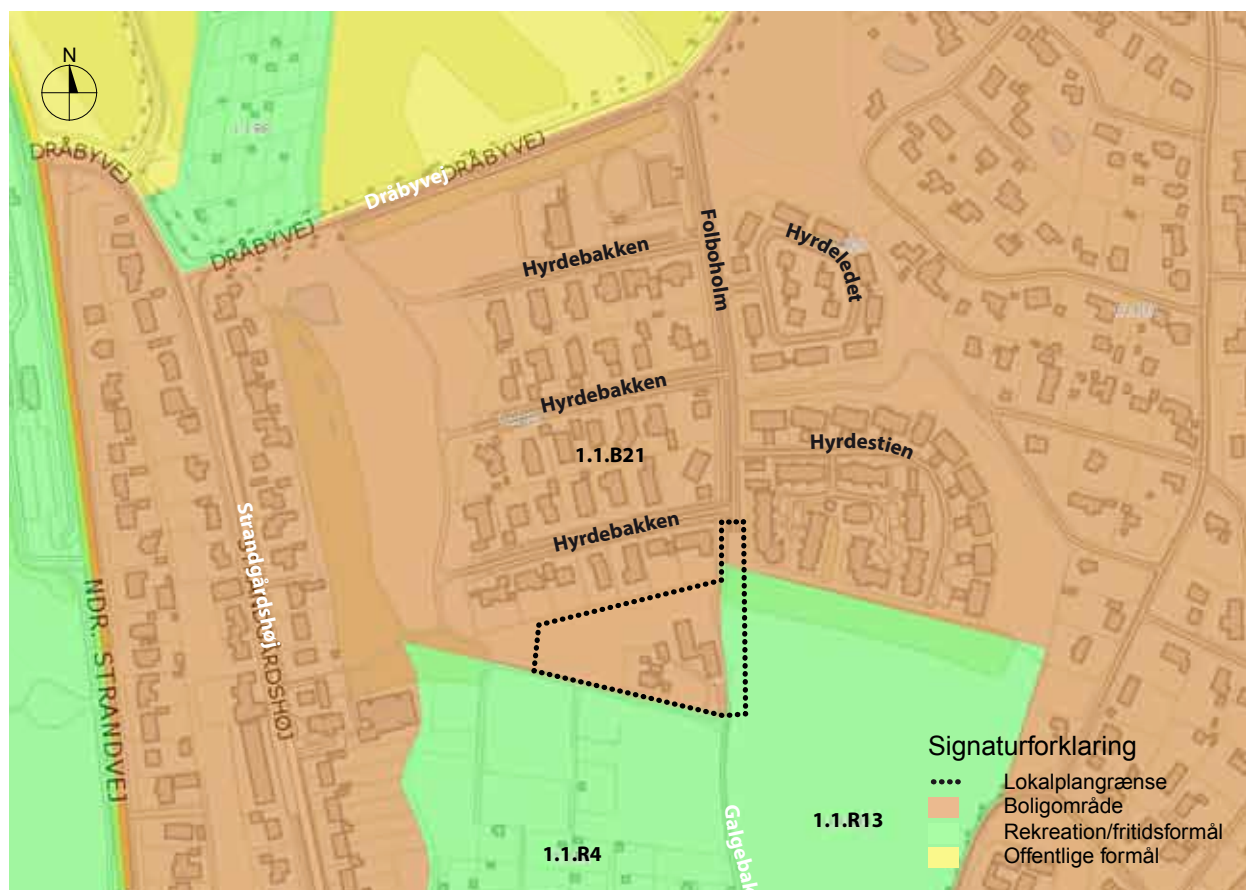
SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2016

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens rammeområde nr. 1.1.B21, der udlægger arealet til blandet boligområde med et maximalt etageareal på 2 og en maximal bygningshøjde på 8,50 meter. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 30 % for åben-lav bebyggelse og 40 % ved tæt-lav bebyggelse. Desuden ligger en mindre del af lokalplanområdet østlige del indenfor kommuneplanens rammeområde 1.1. R13 rekreativt område.

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg med henblik på at tilrette afgrænsningen af rammeområdet nr. 1.1.B21, således at denne følger lokalplanens grænse. Rammebestemmelserne er uændrede. De omhandlende rammeområder 1.1.B21 og 1.1.R13 får som konsekvens af den ændrede afgrænsning henholdsvis rammeområde nr. 1.1.B33 og 1.1.R14. De tilrettede afgrænsninger fremgår af illustration på side 39.

HOVEDSTRUKTUR

Ebeltoft er i Kommuneplan 2016 udpeget til at være ét af tre vækstområder, med særlige forudsætninger for at fungere som vækstmotorer for byudviklingen. Byrådet ønsker, at byudviklingen sker i tilknytning til de eksisterende trafikkorridorer og hovedinfrastruktur i form af hovedveje og kollektiv transport og at den sker, hvor en markedsdrevet udvikling allerede er i gang. Lokalplanen er således i overens-



Gældende kommuneplanrammer; målforhold 1:5.000

stemmelse med byrådets ønsker.

EKSISTERENDE LOKALPLAN ELLER BYPLANVEDTÆGT

Lokalplanområdet er delvist omfattet af følgende hidtil gældende lokalplan:

- Lokalplan nr. 219, Foldboholm, Ebeltøft – et område til helårsbeboelse m.m.

Denne lokalplan aflyses for det område som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

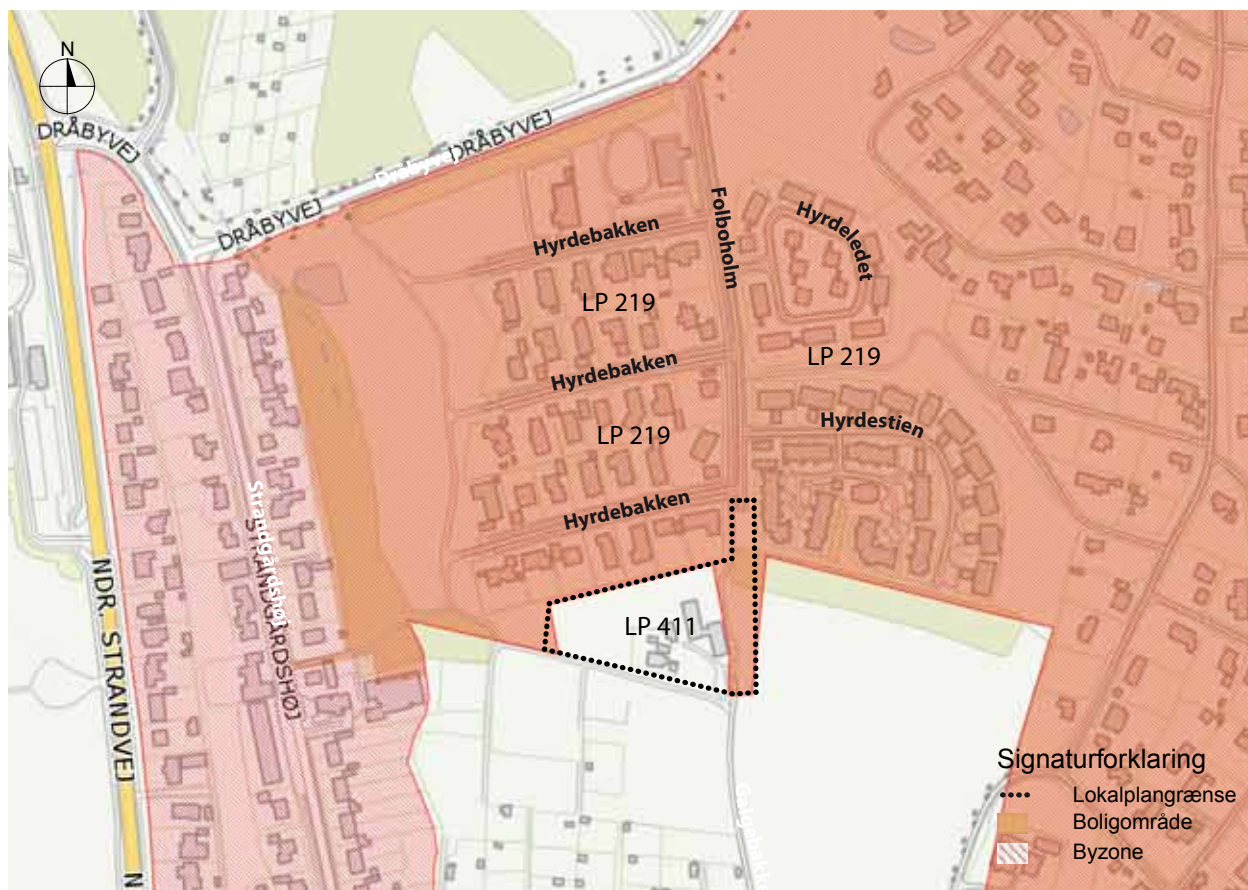
LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland har foretaget en arkivalsk kontrol af det pågældende område.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på stedet. Det kan dog ikke udelukkes, at der findes bebyggelsesspor fra forskellige tidsperioder på det jævne terræn mellem højdedragene mod vest og øst.

For at undgå uhensigtsmæssige standsninger af det fremtidige anlægsarbejde ved påtræfning af sådanne fortidsminder, anbefaler museet, at der forud for anlægsarbejdets iværksættelse gennemføres en arkæologisk forundersøgelse.



Afgrænsning af gældende lokalplan nr. 219 og zoneforhold; målforhold 1:5.000

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

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 udpegnings af særlige bevaringsområder – habitatområderne – også kaldet Natura2000-områder. I Natura2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Nærmeste Natura2000-område er Kobberhage Kystarealer, som ligger ca. 2,5 km syd/øst for lokalplanområdet.

Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura2000-området.

SÆRLIGT BESKYTTEDE ARTER

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

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

NATIONALPARK MOLS BJERGE

Lokalplanområdet er beliggende i nationalparkens zone 3 – der er ingen retlige bindinger for kommune- eller lokalplanlægning i zone 3.

KYSTNÆRHEDSZONE

Ifølge planlovens kapitel 2a, skal kommunen tage hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs landets kyster. Der skal anføres en særlig planlægningsmæssig begrundelse for byggerier og projekter inden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16, stk. 3, skal der ved bebyggelse og anlæg inden for kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og der skal gives en begrundelse for bygnings højder der overstiger 8,5 m.

Inden for de kystnære dele af byzoner skal der gøres rede for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet er beliggende 500 m fra kysten bagved eksisterende bymæssig bebyggelse og er omfattet af kystnærhedszonen. Den bebyggelse som lokalplanen åbner mulighed for, overstiger ikke en højde på 8,5 m og den overordnede bebyggelsesstruktur ændres ikke. Den kommende bebyggelse vil ikke afvige væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende omgivende bymæssige bebyggelse og vurderes dermed ikke at påvirke kystnærhedszonen.

KLIMA OG BYGGERI

I henhold til Syddjurs Kommuneplans retningslinjer vedrørende klima skal følgende målsætninger indtænkes i al fremtidig planlægning.

Nedenstående retningslinjer er indarbejdet i Syddjurs Kommuneplan 2016:

- Der skal ved ny planlægning tages konkret stilling til behovet for regnvandsbassiner eller lignende håndtering af regnvand. Afledning af regnvand skal tage højde for hvedagsregn, kraftig regn og ekstremregn.
- Alle nye boligbebyggelser skal mindst leve op til BR 2015 lavenergikrav.

- For alle nye lokalplaner og relevante sektorplaner skal klimatilpasning indtænkes aktivt, bl.a. i forhold til lokal håndtering af overfladevand, mulighed for energibesparelse, skyggegivende beplantning, minimal befæstelsesgrad eller permeabel belægning m.v.

Følgende er indarbejdet i nærværende lokalplan ud fra ovenstående retningslinjer:

- Der er udarbejdet en vandforvaltningsstrategi for lokalplanområdet der beskriver hvorledes regnvand håndteres i hverdagssituationer og skybrudssituationer.
- Der er i lokalplanen givet mulighed for, at der kan placeres solceller på tage med henblik på udnyttelsen af solens energi.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Der er tilslutningspligt til Ebeltoft Fjernvarmeværk og ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter forsyningens retningslinjer.

Byrådet har pligt til at dispensere fra kravet om tilslutningspligt, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19, stk. 4. Dispensationen gives uden naboorientering. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelser, hvor det kan dokumenteres at bebyggelsen opfylder klassifikationskravene i det til enhver tid gældende Bygningsreglement.

VANDFORSYNING

Området ligger indenfor Djurs Vand forsyningsområde og forsynes med drikkevand herfra.

SPILDEVAND

Lokalplanområdet ligger i spildevandsplanens PLAN-kloakopland hvor spildevand skal tilsluttes den offentlige kloak og regnvand/overfladevand skal håndteres lokalt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER

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

Miljøvurdering af planer og programmer

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

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

Oplysningerne om afgørelsen om ikke miljøvurderingspligt samt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af nærværende lokalplanforslag. Den nærmere vurdering af lokalplanens virkning på miljøet kan fås ved henvendelse til Natur og Miljø, Syddjurs Kommune.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger i landzone. Alle arealer indenfor landzone kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Syddjurs Kommune. Områdeklassificering er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord.

Området omfattet af lokalplanen agtes undtaget fra områdeklassificeringen jævnfør jordforureningslovens § 50a, stk. 2.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer.

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.

GRUNDVAND

Arealet er beliggende i et område med drikkevandsinteresse og ligger i indvindingsopland til Tranbjerggårdens Vandværk. Der er ca. 1,2 km fra lokalplanområdet til indvindingsboringerne på Tranbjerggårdens Vandværk. Den planlagte arealanvendelse til boligområde vurderes ikke at give anledning til en væsentlig forurening i forhold til vandindvindingen på Tranbjerggårdens Vandværk. Lokalplanområdet er beliggende udenfor det boringsnære beskyttelsesområde for Tranbjerggårdens Vandværk.

SERVITUTTER

Af servitutoversigten fremgår de registrerede servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet indenfor lokalplanområdet.

Tinglyste servitutter - Matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder

1	06.05.1980	Dok om færdselsret mv, sivebrønd	Aflyses ikke
---	------------	----------------------------------	--------------

Tinglyste servitutter - Matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder

1	06.05.1980	Dok om færdselsret mv, sivebrønd	Aflyses ikke
---	------------	----------------------------------	--------------

Den tinglyste færdselsret som giver adgang til matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder hen over matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder er en rådighedsservitut som ikke kan aflyses med nærværende lokalplan. Såfremt færdselsretten skal aflyses skal det ske på baggrund af en frivillig aftale.

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

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

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være

af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

MUSEUMSLOVEN

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

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

VEJLOVEN

Den kommunale vejmyndighed skal godkende vejprojekt.

JORDFORURENINGSLOVEN

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

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

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.

LOKALPLANFORSLAGETS PROCES

Borgermøde(r)

Der har **den x.x. 201x** været afholdt borgermøde. Se referatet her([link til referat](#))

Offentlig høring af lokalplanforslag

I lokalplanforslagets høringsfase **fra den x.x. 201x til den x.x. 201x** indkom der **xx** indsigelser til planen, som omhandlede:

- **xx....**
- **yy....**
- **ææ....**

Den offentlige høring medførte følgende ændringer af planen:.....

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for etablering af et område til tæt-lav boliger med tilhørende vejudlæg og udlæg til fællesarealer.
- 1.2 at give mulighed for at delområde II kan anvendes til enten tæt-lav boliger eller én åben-lav bolig.
- 1.3 at sikre at området vejbetjenes fra Foldboholm, som forlænges.
- 1.4 at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

matrikel nr. 1bk Ebeltoft Markjorder og matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder og del af det kommunalt ejede vejareal ved Foldboholm, samt alle de parceller, der efter den 9. maj 2017 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II som vist på kortbilag 2
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone med undtagelse af en mindre del af matr. nr. 1bk Ebeltoft Markjorder og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde I må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse med dertilhørende veje, stier, parkering, beplantning, fælles friarealer, anlæg til håndtering af regnvand og lignende.
- 3.2 Delområde II må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse med dertilhørende veje, stier, parkering, beplantning, fælles friarealer, anlæg til håndtering af regnvand og lignende eller til én åben-lav bolig.
- 3.3 Eksisterende bolig indenfor delområde II er eksisterende lovlig anvendelse og kan fortsætte som hidtil. Den eksisterende bolig kan om- og tilbygges jf. § 6.4.
- 3.4 Der må i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:
 - virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
 - virksomheden ikke har ansatte;

- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres;
- virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere – fx i form af mange transporter;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den enkelte ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med et areal der er mindre end 170 m² - heri ikke medregnet andel af fælles friarealer.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Vej

- 5.1 Der skal etableres vejadgang til lokalplanområdet fra Foldboholm, som forlænges. Dog må nuværende bolig på matr. nr. 1f Ebeltoft Markjorder vejbetjenes i henhold til tinglyst færdselsret med adgang fra Galgebakken.
- 5.2 Vej A-A skal udlægges i min. 15 meters bredde jf. kortbilag 2. Vej A-A skal udformes med vejprofil som vist på illustration på side 12.
- 5.3 Vej B-B skal udlægges i min. 5 meters bredde jf. kortbilag 2. Kørebanen skal anlægges med en bredde på min. 5 meter.
- 5.4 Hvor vej B-B tilsluttes vej A-A skal stien prioriteres, og det er således trafikanter fra vej B-B der gives vigepligt.
- 5.5 Veje C-C skal i princippet udlægges som vist på kortbilag 2 og i 5 meters bredde. Kørebanen skal anlægges med en bredde på min. 5 meter.
- 5.6 Vej A-A og B-B skal anlægges med fast belægning. Vej C-C skal anlægges med min. 75 % permeabel belægning f.eks. i form af græsarmeringssten.
- 5.7 Der skal fremsendes et endeligt vejprojekt til myndighedens godkendelse som grundlag for etablering af vej-, sti- og parkeringsarealer.

Parkering

- 5.8 Der skal indenfor de udlagte byggefeltet etableres mindst følgende parkering:

2 parkeringspladser pr. bolig.

Stier

- 5.9 Stien d-d, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges jf. kortbilag 2 i en bredde på min. 2,5 meter. Stien skal anlægges i f.eks. grus og i en bredde på min. 1,5 meter.

Belysning

- 5.10 Belysning af vej B-B og C-C skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 1,25 m, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Vej A-A skal belyses med samme armatur som anvendt på den allerede anlagte strækning af Foldboholm.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Delområde I og II**

- 6.1 Det samlede bruttoetageareal indenfor delområde I må ikke overstige 1.800 m². Der må derudover opføres mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende.
- 6.2 Det samlede bruttoetageareal indenfor delområde II må ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 300 m². Der må derudover opføres mindre bygninger såsom udhuse, carporte, cykelskure og lignende.
- 6.3 Al bebyggelse ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.
- 6.4 Den eksisterende bolig indenfor delområde II kan om- og tilbygges, dog må der maksimalt etableres 250 m² beboelse, samt maksimalt 100 m² sekundære bygninger, såsom garager udhus og lignende. Åfremt boligen nedrives og erstattes af nybyggeri gælder ligeledes at der maksimalt må etableres 250 m² beboelse, samt maksimalt 100 m² sekundære bygninger, såsom garager udhus og lignende.
- Ved nybygning og om- og tilbygning må intet punkt på bebyggelsen overstige 2 etager og 8,5 meter over et af Syddjurs Kommunes fastlagt niveauplan.
- Nybygning og om- og tilbygning af den eksisterende bolig kan ske uafhængigt af byggefelt 5.
- 6.5 Bebyggelse indenfor byggefelt 1 og 2 jf. kortbilag 2, må opføres i maksimalt 1 etage.
- 6.6 Bebyggelse indenfor byggefelt 3, 4 og 5 jf. kortbilag 2, må opføres i maksimalt 2 etager.
- 6.7 Intet punkt på bebyggelse indenfor byggefelt 1 og 2 jf. kortbilag 2, herunder integreret garage/udhus og tekniske anlæg f.eks. til indvinding af solenergi, må være mere end 4,5 meter over et af Syddjurs Kommunes fastlagt niveauplan.
- 6.8 Intet punkt på bebyggelse indenfor byggefelt 3, 4 og 5 ved udnyttelse til tæt-lav boligbebyggelse jf. kortbilag 2, herunder integreret garage/udhus og tekniske anlæg f.eks. til indvinding af solenergi, må være mere end 7,5 meter over et af Syddjurs Kommunes fastlagt niveauplan.
- 6.9 Intet punkt på mindre sekundære bygninger, såsom garager, udhuse og lignende må overstige 3,0 meter over et af Syddjurs Kommunes fastlagt niveauplan.
- 6.10 Gulv i stuetage må højst ligge 20 cm over et af Syddjurs Kommunes fastlagt niveauplan.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

Tage og facader

- 7.1 Boligbebyggelsen indenfor lokalplanens område skal have ydervægge, af murede facader i teglsten, beton eller lignende. Facaderne må fremstå i teglstenens eller betonens egen farve eller som pudset, vandskuret, sækkeskuret eller med lignende berapning.
- Mindre bygningsdele (maks 30 % af den enkelte facade), kan desuden udføres i andre materialer som f.eks. træ, glas, zink, stål, beton, kobber og aluminium.
- 7.2 Mindre sekundære bygninger som garager, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.
- 7.3 Bebyggelse skal fremstå i dæmpede farver.
- 7.4 Der må ikke anvendes glasserede eller engoberede tagsten eller anden form for reflekterende tagbeklædning, med et glanstal på mere end 10.

Generelle bestemmelser

- 7.5 Tæt-lav bebyggelse indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.
- 7.6 Parabolantenner må ikke opsættes på bygninger. Parabolantenner skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.
- 7.7 Der må kun opsættes en parabolantenne pr. bolig.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 De fælles friarealer skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 8.2 Hegning mod veje, stier og fælles friarealer skal ske som levende hegn af arten bøg i form af hæk.
- 8.3 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på inder-siden af hækken med maksimalt samme højde, som det levende hæk.
- 8.4 Der må ikke opføres fast hegn indenfor lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser. Hegnet skal opføres med kontakt til bebyggelsen.
- 8.5 Der kan indenfor det fælles friareal jf. kortbilag 2 etableres regnvands-bassin. Bassinet skal udformes som en naturlig lavning i terrænet med bløde former og lave brinker.
- 8.6 Fælles friarealer må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.
- 8.7 Undtaget fra § 8.2 og 8.4 er delområde II såfremt denne anvendes til én åben-lav bolig.

§ 9 TERRÆN

- 9.1 Regulering af naturligt terræn indenfor lokalplanen skal begænses. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages efter tilladelse fra Syddjurs Kommune. Til sikring af at bestemmelsen overholdes, må terrænregulering kun ske på grundlag af en af Syddjurs Kommunes godkendte terrænreguleringsplan.

§10 TEKNISKE ANLÆG OG FORSYNING

Alment

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- 10.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal placeres samlet langs vej- og naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

Forsyning

- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der skal gives dispensation for tilslutningspligten hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse i henhold til gældende bygningsreglement.
- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak for spildevand. Regnvand skal håndteres lokalt.

Energianlæg

- 10.5 Solenergianlæg må kun etableres på bebyggelsens tage og må kun opsættes 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 symmetrisk på tagfladen.
 - De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle/solpanel-fladen.
 - De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende.
- 10.6 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de er placeret min. 1 m fra tagets kant.
- 10.7 Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Medlemspligt forpligtiger ikke ejendommen Galgebakken 9 så længe grundejeren retligt og faktisk disponerer som hidtil over sin ejendom.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, dog senest når 50% af områdets boliger er bygget.
- 11.3 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles privatvej, sti, friarealer og fællesanlæg.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Syddjurs Kommune.
- 11.5 Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen optager medlemmer fra naboerområder, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsede områder.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 de i § 5.2, 5.3, 5.5 nævnte veje, der forsyner bebyggelsen er etableret;
- 12.2 de i § 5.8 nævnte parkeringsarealer, der betjener bebyggelsen, er etableret;
- 12.3 de i § 8.2 nævnte fælles friarealer er etableret
- 12.4 den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- 12.5 ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning i det omfang at den skal opvarmes.

For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg.

§13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan aflyses for følgende lokalplan:
- Lokalplan nr. 219, Foldboholm, Ebeltoft, vedtaget den 19. august 1999 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.
- 14.2 Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§ 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 15.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 15.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 15.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 15.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 15.7 Hvis det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

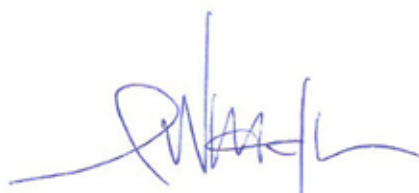
Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

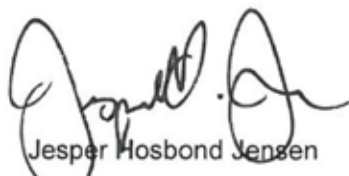
Således vedtaget som lokalplanforslag af Byrådet i Syddjurs Kommune den 26. april 2017. Lokalplanen er fremlagt som forslag i perioden fra den 9. maj 2017 til den 4. juli 2017.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, den 26. april 2017

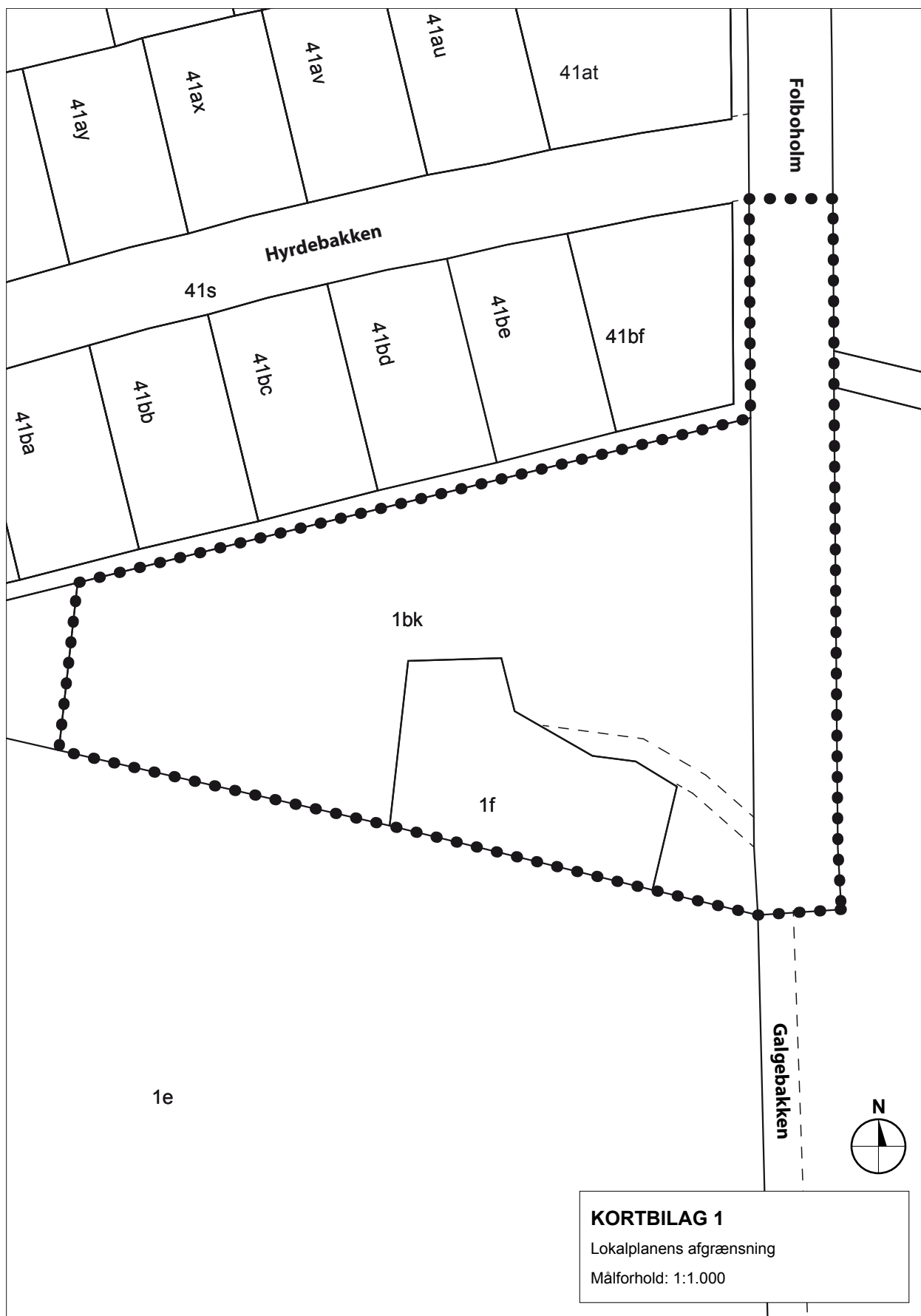


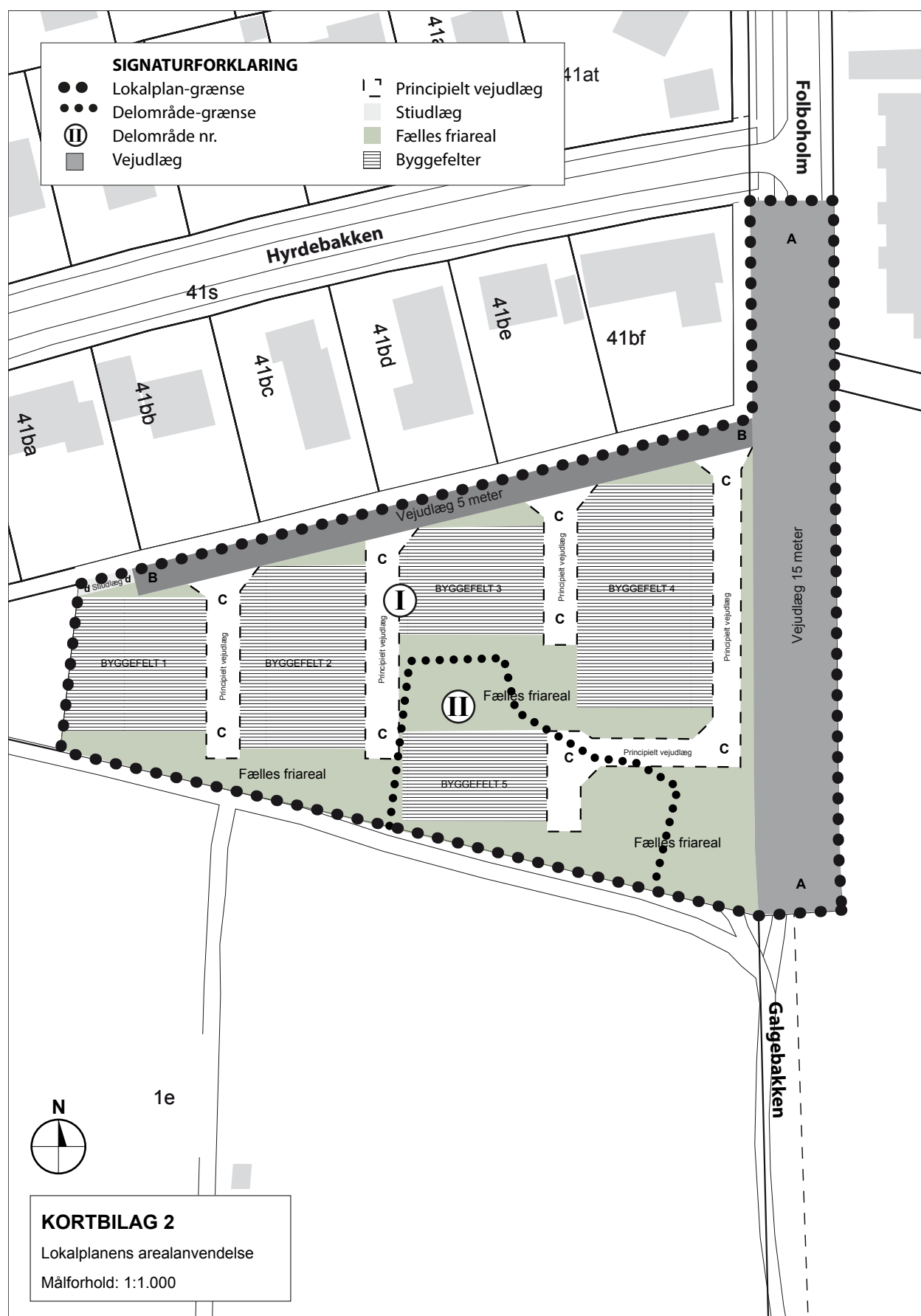
Claus Wistoft
Borgmester



Jesper Hosbond Jensen
Kommunaldirektør

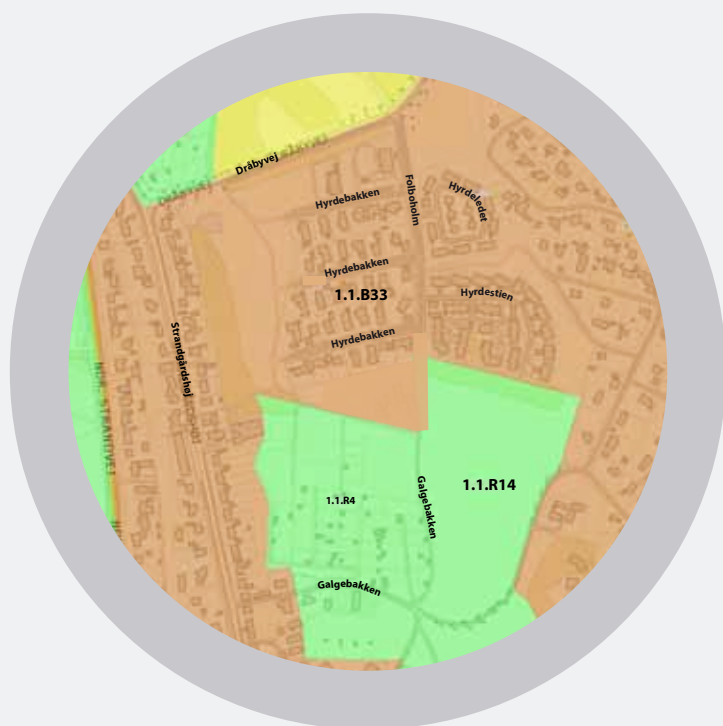
Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune. Lokalplanen er gældende fra d.xx.xx.xx hvor den endelige vedtagelse blev offentliggjort.







Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til Kommuneplantillæg nr. 9

til Syddjurs Kommuneplan 2016

Område til boligformål ved Foldboholm i Ebeltoft

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

Plan & Udvikling

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft
Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Kontaktpersoner i Syddjurs Kommune:

Afdelingschef
Kenneth Jensen

Planlægger
Pernilla Mathisen

Dette kommuneplan- tillæg kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.plansystem.dk

Kommuneplantillæg er

udarbejdet af:
Plan & Udvikling

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemmeside
på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiske kort: KMS
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Et kommuneplantillæg er tilføjelse til den gældende kommuneplan. Tillægget vedrører som regel et mindre geografisk område i kommunen eller et afgrænset emne i kommuneplanen.

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen. De centrale emner i kommuneplanen er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Samtidig tager kommuneplanen stilling til en lang række forhold uden for byerne, bl.a. om natur, landskab, benyttelse og beskyttelse.

Kommuneplanens rammer angiver de overordnede retningslinier for de bestemmelser som senere kan vedtages i lokalplaner, om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m. I landzonen, er rammerne er samtidig retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvad består kommuneplantillægget af

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med tillægget beskrives, og der fortæller om kommuneplantillæggets indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for hvordan tillægget forholder sig til anden planlægning.

Rammebestemmelserne, der er konkrete rammer for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for Byrådet og kommunens administration.

Rammekortet, der viser afgrænsningen af det område hvor kommuneplantillægget gælder.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

Ifølge planloven kan der vedtages et tillæg til Kommuneplanen, hvis byrådet ønsker at ændre på kommuneplanens rammer.

Det skal fx udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Et kommuneplantillæg kan også udarbejdes hvis byrådet generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse.

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

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag.

Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan kommuneplantillægget vedtages endeligt.

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

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for Byrådet og kommunens administration.

REDEGØRELSE

Nedenstående rammebestemmelser er gældende for området frem mod den endelige vedtagelse af nærværende kommuneplantillæg:

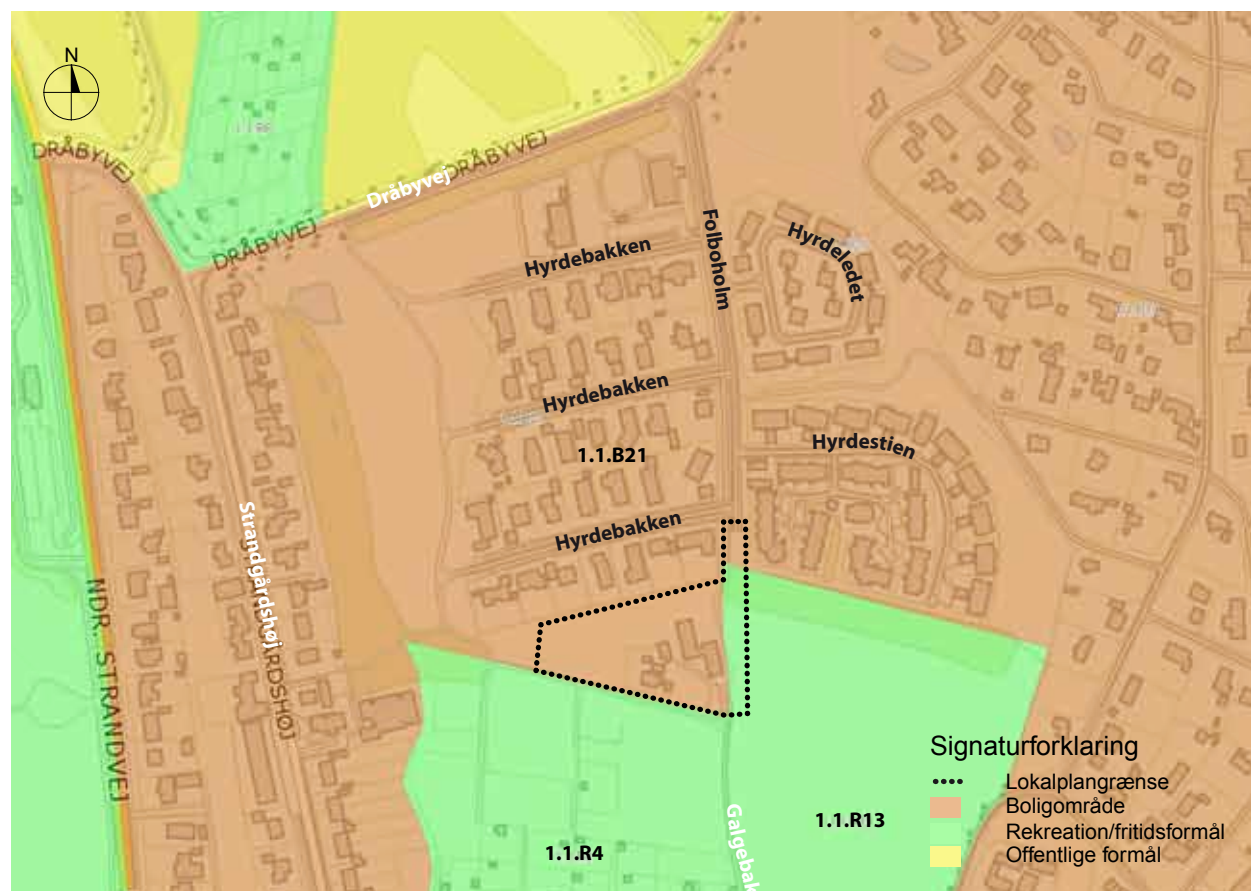
Rammeområdebetegnelse: 1.1.R13	
Plannavn: Rekreativt område ved Galgebakken	
Generel anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Rekreativt grønt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Eksisterende zonestatus	Landzone
Notat - Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for større bebyggelse

Rammeområdebetegnelse: 1.1.B21	
Plannavn: Boligområde med serviceprægede institutioner og virksomheder ved Dråbyvej/Foldboholm	
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Blandet boligområde
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Eksisterende zonestatus:	Byzone
Max. bebyggelsesprocent	40
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. højde	Højst 8,5
Notat – Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav for den enkelte ejendom og 40 % for tæt-lav for den enkelte ejendom. Max. antal etager: 2, i området nærmest Dråbyvej dog højst 1.
Notat – Opholds- og friarealer	I området ud til Dråbyvej kan der etableres sådanne serviceprægede offentlige og private institutioner og virksomheder som naturligt kan indpasses i et boligområde.

På kortet på side 36 ses afgrænsningen af ovenstående rammeområder.

TILLÆG TIL SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2016

Der er udarbejdet kommuneplantillæg med henblik på at tilrette afgrænsningen af rammeområdet nr. 1.1.B21, således at denne følger lokalplanens grænse. Rammebestemmelserne er uændrede. De omhandlende rammeområder 1.1.B21 og 1.1.R13 får som konsekvens af den ændrede afgrænsning henholdsvis rammeområde nr. 1.1.B33 og 1.1.R14. De tilrettede afgrænsninger fremgår af illustration på side 39.



Gældende kommuneplanrammer; målforhold 1:5.000

Af skema på modstående side fremgår forslag til fremtidige bestemmelser. Bestemmelserne er gældende når den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 4 offentliggøres.

Rammeområdebetegnelse: 1.1.R14	
Plannavn: Rekreativt område ved Galgebakken	
Generel anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Rekreativt grønt område
Fremtidig zonestatus:	Landzone
Eksisterende zonestatus:	Landzone
Notat: Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for større bebyggelse

Rammeområdebetegnelse: 1.1.B33	
Plannavn: Boligområde syd for Foldboholm	
Generel anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Blandet boligområde

Fremtidig zonestatus:	Byzone
Eksisterende zonestatus:	Byzone/Landzone
Max. bebyggelsesprocent	40
Beregningsmetode for bebyggelsesprocent	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	2 etager
Max. højde	Højst 8,5 m
Notat. Bebyggelsens omfang og udformning	Max. bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav for den enkelte ejendom og 40 % for tæt-lav for den enkelte ejendom.

OFFENTLIG DEBAT

Før udarbejdelsen af et kommuneplantillæg skal der jf. Planlovens § 23c indkaldes ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplanrammebestemmelser kan man undlade denne forudgående offentlige høring.

I nærværende tilfælde er der tale om en mindre ændring og der har således ikke været afholdt en forudgående offentlig høring.

Byrådet har den 26. april 2017 godkendt kommuneplantillægget som forslag. Forslaget fremlægges i otte ugers offentlig høring i perioden fra den 9. maj 2017 til den 4. juli 2017. I høringsperioden kan borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den 9. maj 2017 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere og lejere af ejendomme i og omkring området, som er omfattet af forslaget til kommuneplantillæg, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Der afholdes offentligt borgermøde om lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg tirsdag den 13. juni 2017 i "Konferencen", administrationsbygningen Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft.

Forslaget til kommuneplantillæg kan ses på kommunens hjemmeside på www.syddjurs.dk/planforslag, samt på Miljøministeriets hjemmeside for fysisk planlægning på www.plansystem.dk.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest den 4. juli 2017, indenfor åbningstiden.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser kan sendes med e-mail til kommunens e-mail-adresse:

syddjurs@syddjurs.dk

eller med almindelig post til:

Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltøft

Herefter tager Byrådet endelig stilling til kommuneplantillægget og vurderer, om der skal ske ændringer som følge af de indkomne bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, eller om forslaget skal vedtages endeligt uden ændringer.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt i Byrådet vil det endelige kommuneplantillæg være gældende fra og med den dato hvor den endelige vedtagelse offentliggøres i avisen.

RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 24 skal der oplyses om indholdet af lovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillægget.

§ 12, stk. 2 om rækkefølgebestemmelser er ikke relevant for dette tillæg.

§ 12, stk. 3 angiver, at byrådet inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig udstykning og bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

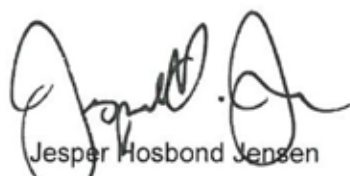
Således vedtaget som forslag til kommuneplantillæg nr. 9 til Syddjurs Kommuneplan 2016 af Byrådet i Syddjurs Kommune den 26. april 2017. Kommuneplantillægget er fremlagt som forslag i perioden fra den 9. maj 2017 til den 4. juli 2017.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, den 26. april 2017



Claus Wistoft
Borgmester



Jesper Hosbond Jensen
Kommunaldirektør

