

Offentlig bekendtgørelse den 4. oktober 2016 af endelig vedtagelse af

## Lokalplan nr. 377 for boligområde ved Carl Th Dreyers Vej i Ebeltoft

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 21. september 2016 at vedtage ovennævnte plan endeligt

### Lokalplan nr. 377

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ebeltoft og omfatter matrikel nr. 7h og 66, begge Boeslum By, Dråby, samt del af 6u og del af 23p, begge Boeslum By, Dråby, som tilsammen udgør et areal på godt 13 ha. Matrikel nr. 7h, 66 og 23p er ved lokalplanens udarbejdelse kommunalt-ejet. Arealet, som omfatter matrikel nr. 6u, er ved lokalplanens udarbejdelse privatejet.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 42 åben-lav boliger og et antal tæt-lav boliger fordelt på 2 storparceller. Lokalplanen fastlægger en disponering, som sikrer en god fordeling og sammenhæng mellem bebyggede områder, fælles friarealer, veje og stier og under hensyntagen til lokalplanområdets landskabs- og naturbeskyttelser.

### Offentlig debat

Planen har været fremlagt til 8 ugers offentlig debat i perioden fra den 8. december 2015 til den 2. februar 2016. Der indkom i debatperioden 9 bemærkninger/indsigelser.

Planerne er således vedtaget endeligt med ændringer jf. lokalplanens afsnit og "Planens tilvejebringelse".



### Endelige retsvirkninger

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

### Klagevejledning

Den endelige vedtagelse af ovennævnte plan kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

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

En evt. klage skal være skriftlig, og skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnets klageportal på [www.nmkn.dk/klage](http://www.nmkn.dk/klage).

En evt. klage skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. inden den 1. november 2016. Når Natur- og Miljøklagenævnet modtager klagen, opkræver nævnet et klagegebyr på 500 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen.

Hvis du vil indbringe spørgsmålet om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse, det vil sige inden den 4. april 2017.

### Her kan du se den endelige plan

[www.syddjurs.dk/lokalplaner](http://www.syddjurs.dk/lokalplaner)

[www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)





**Syddjurs**  
KOMMUNE



## Lokalplan nr. 377

*Boligområde ved Carl Th. Dreyers Vej i Ebeltøft*

Yderligere information  
kan fås hos:

#### SYDDJURS KOMMUNE

##### Plan & Udvikling

Hovedpostadresse:  
Lundbergsvej 2  
8400 Ebeltøft  
Tlf. 87 53 50 00  
[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk)  
[syddjurs@syddjurs.dk](mailto:syddjurs@syddjurs.dk)

##### Kontaktpersoner i

##### Syddjurs Kommune:

Afdelingschef  
Kenneth Jensen

Planlægger  
Kisa Damkier Lindgaard

##### Denne lokalplan kan ses og hentes på:

[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk)  
[www.syddjurskort.dk](http://www.syddjurskort.dk)  
[www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)  
[www.miljoportal.dk](http://www.miljoportal.dk)

##### Lokalplanen er udarbejdet af:

Syddjurs Kommune,  
Plan & Udvikling

Kommunens  
åbningstider fremgår af  
kommunens hjemmeside  
på adressen:  
[www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk).

##### Kortgrundlag:

© Matrikelkort og  
topografiske kort: KMS  
© 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 bygningerne skal bruges til,
- hvor og hvordan der skal bygges nyt,
- hvilke bygninger der skal bevares,
- hvordan nye veje stier og beplantning skal etableres,
- hvordan de ubebyggede arealer skal indrettes.

### 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 og Byrådet.

*Kortbilag*, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Kortbilagene hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende for grundejeren og Byrådet.

*Øvrige bilag*, der fx viser erhvervskategorier, støj fra erhverv, trafik eller vindmøller, 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.

# INDHOLD

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| REDEGØRELSE .....                                              | 5  |
| Lokalplanens område .....                                      | 5  |
| Lokalplanens baggrund og formål .....                          | 7  |
| Lokalplanens indhold .....                                     | 8  |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ..... | 15 |
| Syddjurs Kommuneplan 2013 .....                                | 15 |
| Lokal Agenda 21 - klima .....                                  | 19 |
| Internationale beskyttelsesområder .....                       | 20 |
| Kystnærhedszonen .....                                         | 22 |
| Naturbeskyttelsesloven .....                                   | 23 |
| Skovloven .....                                                | 26 |
| Museumsloven - arkæologiske forhold .....                      | 26 |
| Nationalpark Mols Bjerge .....                                 | 27 |
| Landbrugsloven .....                                           | 27 |
| Overførelse af areal fra land- til byzone .....                | 27 |
| Støj .....                                                     | 28 |
| Jordforurening .....                                           | 28 |
| Forsyningsforhold .....                                        | 28 |
| Grundejerforening .....                                        | 30 |
| Gældende lokalplaner og byplanvedtægter .....                  | 30 |
| Servitutter .....                                              | 30 |
| Miljøvurdering .....                                           | 30 |
| Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder .....   | 31 |
| Lokalplanens tilvejebringelse .....                            | 31 |
| LOKALPLANBESTEMMELSER .....                                    | 34 |
| § 1 Formål .....                                               | 34 |
| § 2 Område og zonestatus .....                                 | 34 |
| § 3 Områdets anvendelse og opdeling .....                      | 34 |
| § 4 Udstykning .....                                           | 35 |
| § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....                      | 35 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering .....                     | 37 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....                         | 38 |
| § 8 Ubebyggede arealer .....                                   | 38 |
| § 9 Servitutter der ophæves .....                              | 39 |
| § 10 Tekniske forsyninger m.m. ....                            | 39 |
| § 11 Grundejerforening .....                                   | 40 |
| § 12 Forudsætninger for ibrugtagning .....                     | 41 |
| § 13 Lokalplanens retsvirkninger .....                         | 41 |
| Vedtagelsespåtegninger .....                                   | 42 |
| KORTBILAG/BILAG 1,2, 3 .....                                   | 43 |



Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ebeltø



# REDEGØRELSE

## LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Ebeltoft og omfatter matrikel nr. 7h og 66, begge Boeslum By, Dråby, samt del af 6u og del af 23p, begge Boeslum By, Dråby, som tilsammen udgør et areal på godt 13 ha.

Der er tale om et særdeles attraktivt areal, både hvad angår central beliggenhed i forhold til bilfri stiftorbindelser til bymidten med indkøbsmuligheder, Ebeltoft Skole og daginstitutioner, men i høj grad også på grund af arealets iboende landskabelige kvalitet i form af bløde bakker, skovområder, samt udsigt til Kattegat og Ebeltoft Vig.

Området afgrænses mod nord af boligområdet omkring Fuglekongevej, mod vest af Carl Th. Dreyers Vej og mod syd og øst af åbne landbrugsarealer. Umiddelbart vest for Carl Th. Dreyers Vej ligger Filmhøjskolen og Vandrehjemmet. Der forløber en "trampesti" gennem området med forbindelse fra Skovskadevej til asfalteret sti til bymidten.

Området er karakteristisk ved at være særdeles kuperet med skiftevis bakker og lavninger. Områdets "højderyg" forløber langs med matrikel nr. 7h's sydlige grænse. Områdets højeste punkt er kote ca. 50. Det laveste punkt er kote ca. 30. Nogle steder falder terrænet fra kote ca. 50 til kote ca. 40, eller 10 meter på en strækning på ca. 80 meter, svarende til en promille på ca. 125.

Den sydligste halvdel af området fremstår med naturpræg i form af overdrevs-lignende bevoksning med skovområder og solitære træer (en del er §3 beskyttet i henhold til Naturbeskyttelsesloven). Den nordligste halvdel er i landbrugsmæssig omdrift.

Området er som helhed beliggende i landzone, og overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone.



Kurvekort og fotostandpunkter; målforshold 1:5.000



**FOTO A** På fotoet ses udsigten fra arealets østlige del over det bakkede landskab mod Kattegat.



**FOTO B** Den vestlige del af området er karakteristisk ved det stærkt kuperede landskab og den markante afgrænsning i form af skovbeplantninger.



**FOTO C** Langs områdets nordlige grænse ligger terrænet nogle steder en del højere end bebyggelserne på Skovskadevej.



**FOTO D** Områdets østlige del er blødt bakket.



**FOTO E** I den vestlige del af området er der kraftige terrænfald og -stigninger.



**FOTO F** Den sydligste halvdel af området fremstår med naturpræg i form af overdrevs-lignende bevoksning med skovområder og solitære træer.



## LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

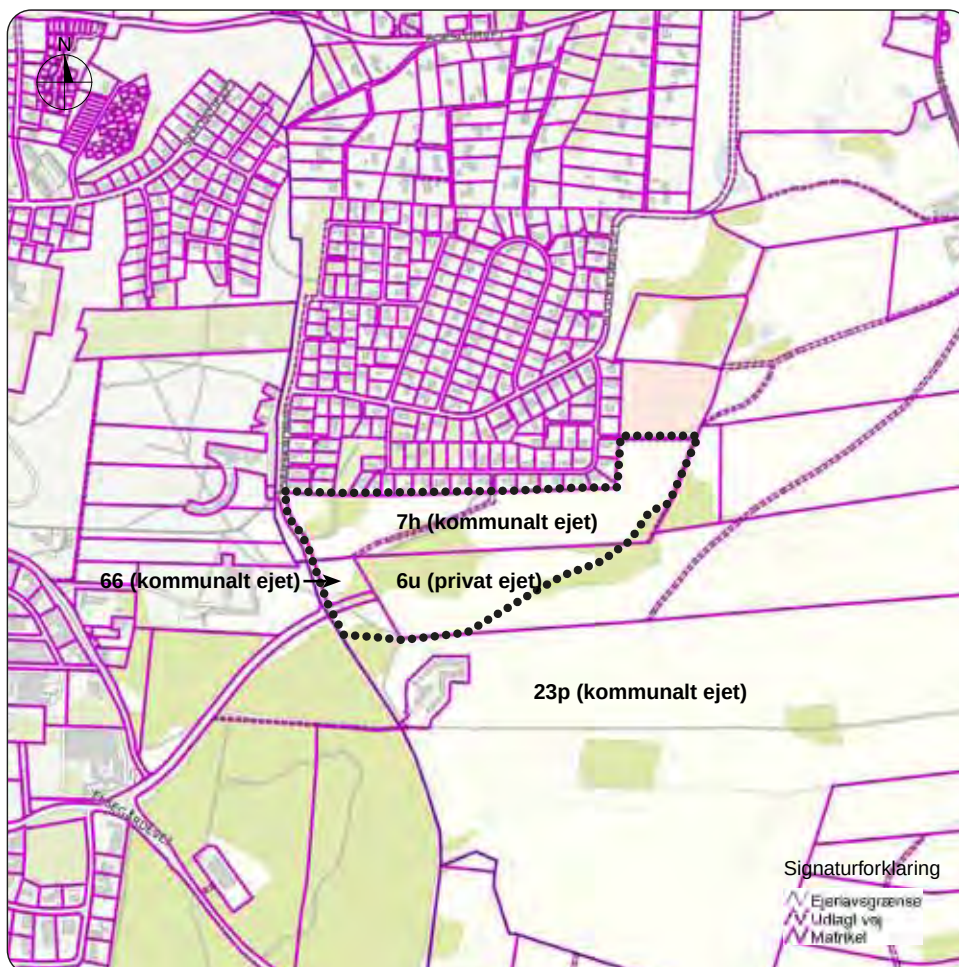
Syddjurs Kommunes Økonomiudvalg har besluttet, at der i alle kommunens større byer skal tilbydes kommunale bolig-byggegrunde til salg. I Ebeltoft er der i skrivende stund kun 1 kommunal byggegrund til boligformål til salg.

Arealet, som omfatter matrikel nr. 7h, 66 og 23p, er ved lokalplanens udarbejdelse kommunalt-ejet. Arealet, som omfatter matrikel nr. 6u, er ved lokalplanens udarbejdelse privat-ejet.

Der er således med baggrund i ovenstående igangsat en lokalplanproces jf. beslutning i Udvalget for Plan, Udvikling og Kultur på møde den 3. oktober 2012.

Lokalplanprocessen har været sat i bero, men er igangsat igen af Udvalget for Plan, Udvikling og Kultur den 12. august 2015.

Lokalplanens formål er, at muliggøre, at der i området kan opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og at der fastlægges en arealdisponering med henblik på at sikre en god fordeling og sammenhæng mellem bebyggede områder, fælles friarealer, veje og stier og under hensyntagen til lokalplanområdets landskabs- og naturbeskyttelser.



Ejerforhold ved lokalplanens udarbejdelse; målforshold 1:7.500

## LOKALPLANENS INDHOLD

### BEBYGGELSESPLANENS HOVEDGREB

Nærværende område er en del af den brede, grønne kile som strækker sig ind til Ebeltoft Bymidte jf. nedenstående illustration.

Eksisterende bebyggelse i denne kile (Filmhøjskolen, Vandrehjemmet, Asylcentret) fremstår som "punktvis" anlæg.

Det har således været en målsætning, at det kommende boligområde udnytter arealet forholdsvist ekstensivt bl.a. med store, grønne friarealer, således at området fremstår med samme karakter, som det er tilfældet i kilen vest for Carl Th. Dreyers Vej.

Bebyggelsesplanen er disponeret således, at kommunen uafhængig af den private ejer, kan gå igang med en byggemodning.

### LOKALPLANENS ANVENDELSE

Lokalplanen er en blanding af tæt-lave og åben-lave boliger. Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

**Delområde I** må anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse, samt til områdets veje og stier.

**Delområde II** må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende friareal, parkering, veje og stier.

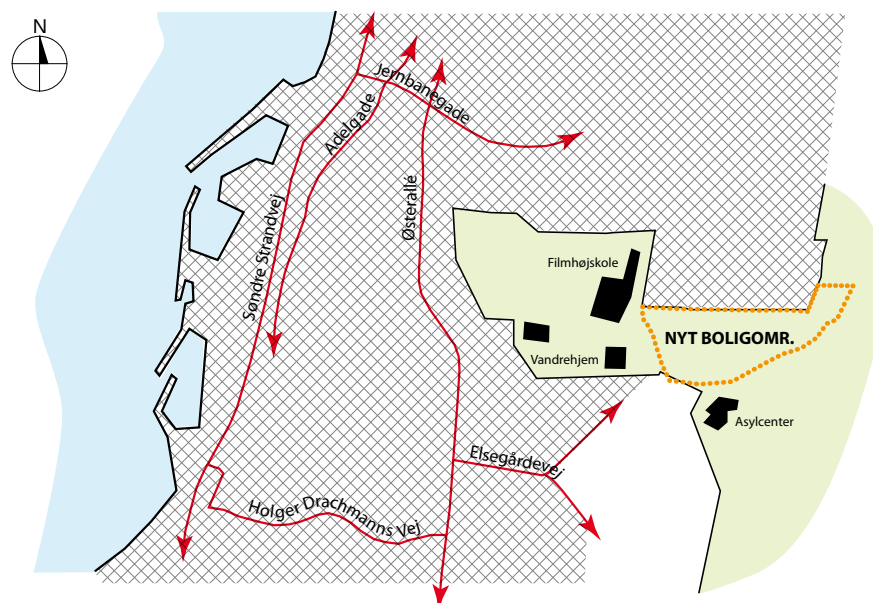
**Delområde III** må anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende friareal, parkering, veje og stier.

**Delområde IV** må anvendes til fælles friareal, herunder områdets veje, stier, beplantning og anlæg til håndtering af regnvand.

De enkelte delområders indhold er beskrevet i det følgende.

### DELOMRÅDE I - ÅBEN-LAV BEBYGGELSE

Indenfor delområde I gives mulighed for, at der kan opføres 42 åben-lave boliger på grunde varierende fra 700 m<sup>2</sup> til godt 1100 m<sup>2</sup>. Området skal disponeres i prin-



Det nye boligområdes placering i den brede, grønne kile med forbindelse ind til Ebeltoft Bymidte.

cippet som vist på kortbilag 2.

For grunde i den nordligste del af delområde I er der fastlagt byggefeltet jf. kortbilag 2. Byggefelterne er fastlagt med baggrund i et hensyn til bagvedliggende, eksisterende huse's udsigt. Al bebyggelse, også sekundære bygninger, skal placeres indenfor disse byggefeltet.

I den øvrige del af delområde I gælder Bygningsreglementets bestemmelser hvad angår placering af byggeri. Det betyder imidlertid, at det må forventes, at bebyggelserne placeres uden indbyrdes sammenhæng, men samtidig også at der kan henvises til dette område såfremt en eventuel købers "drømmehus" ikke kan rummes indenfor et fastlagt byggefelt.

Beboelsesbygninger må opføres i maksimalt 2 etager og må ikke overstige 7 meter målt ud fra et eller flere niveauplaner fastlagt af Syddjurs Kommune. Sekundære bygninger må ikke overstige 2,5 meter. Bebyggelsens højde er således begrænset i forhold til hvad der er muligt i henhold til bestemmelserne for området i kommuneplanen. Dette med baggrund i en landskabelig tilpasning.

Hvad angår den ydre fremtræden er der ikke fastlagt materialevalg, derimod skal al bebyggelse fremstå i sort, hvid og/eller farver indenfor farveskala, som fremgår af bilag 3. Der er bestemmelser, som sikrer, at der ved træhusbyggeri ikke må anvendes runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner. Dette for at opnå en træhusbebyggelse, som er tilpasset dansk byggeskik.

Tagflader skal fremstå mørkegrå eller sorte. Tagformen skal udføres som enten symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning eller med tilnærmelsesvis flade tage.

Der er krav til at hække indenfor delområdet er af samme type.

#### DELOMRÅDE II OG III - TÆT-LAV BEBYGGELSE

I delområde II og i delområde III gives der mulighed for opførelse af helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse. Hver af delområderne udgør godt 11.000 m<sup>2</sup> og der må opføres det antal boliger, som svarer til en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for det enkelte delområde.

Det bestemmes med lokalplanen, at bebyggelsen skal tilpasses det givne terræn og landskab, således er byggefeltet placeret så skrænter og lavninger friholdes for byggeri, ligesom bebyggelse indenfor delområde III begrænses til 5,0 meter og 1 etage. Indenfor delområde II må bebyggelsen opføres i op til 7,0 meter og med 2 etager, som det gælder for delområde I.

Indenfor delområde II og III må grunde ikke udstykkes med et areal der er mindre end 250 m<sup>2</sup> - heri ikke medregnet andel af fællesareal.

Der skal indenfor det enkelte delområde som minimum være et fælles friareal, der foruden vej- og parkeringsarealer, har en størrelse svarende til boligetagearealet og hvor minimum 10% (af grundarealet) skal være sammenhængende.

Delområde II skal vejbetjenes fra fordelingsvej (som forløber nord om fredskovsareal) med op til 2 overkørsler i princippet som placeret på kortbilag 2.

Delområde III skal vejbetjenes fra fordelingsvej (som forløber syd om fredskovsareal) med 1 overkørsel i princippet som placeret på kortbilag 2.

Der gælder samme bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden som for delområde I. Dog er tilføjet bestemmelse om, at bebyggelsen indenfor det enkelte delområde skal fremstå med sammenhæng i materiale- og farvevalg.

#### DELOMRÅDE IV - FÆLLES FRIAREALER, MV

Delområde IV udgør de fælles friarealer, herunder veje og stier, beplantning, samt





Bebyggelsesplan; målforhold 1:4.000









Eksempler på moderne træhuse, som bl.a. kan opføres indenfor lokalplanområdet.

anlæg til håndtering af regnvand og lignende.

Det bestemmes med lokalplanen, at delområde IV skal holdes med et let plejeniveau, som omfatter slåning to til fire gange årligt. Arealer langs vejene, stier og eventuelle arealer til legeplads og boldspil må slås oftere.

Nogle af arealerne indenfor delområde IV er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje, henholdsvis § 3 beskyttet natur og fredskovspligt og skal (ligesom den øvrige del af delområde IV) friholdes for bebyggelse.

Det er forventningen, at ovenstående bestemmelser betyder, at arealets iboende kvaliteter bevares med bl.a. den særlige overdrevs-vegetation, indkig til skovbryn, mv.

Det foreslås, at eventuel inventar i området (bænke, pullerter, skraldespande, lysarmatur, mv) tilpasses områdets natur og landskab. Det kunne fx være af typen jf. fotos nedenfor.

Der henvises i øvrigt til vandforvaltningsstrategi vedrørende håndtering af regnvand indenfor delområde IV på side 29.

#### BESTEMMELSER VEDRØRENDE VEJE, STIER OG PARKERING

Afgørende for disponeringen af området har været tilpasning til det stærkt kuperede terræn, herunder en funktionel vejbetjening af de stejle områder. Vejene er, i det omfang det har været muligt, placeret langs med kurverne. Nogle steder vil der dog uundgåeligt blive større vejstigninger/fald.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Carl Th. Dreyers Vej, som angivet på kortbilag 2. Lokalplanen udlægger areal til en fordelingsvej (vej A-A), som bl.a med sit forløb understreger arealets højdepunkt og forløber langs arealets "højderyg".

Fordelingsvejen (vej A-A) er udlagt jf. kortbilag 2 og med en bredde på 12 meter. Der skal indenfor dette udlæg anlægges en kombineret gang- og cykelsti. Vejens kørebane skal anlægges med en minimumsbredde på 6 meter. Der kan eventuelt også anlægges en åben grøft til håndtering af overfladevand.

Boligvejene (veje B-B) placerer sig vinkelret på fordelingsvejen og forløber i grønne, brede kiler. For enden af boligvejene skal anlægges vendepladser, som sikrer, at renovationsvogne kan vende. Boligvejene er udlagt med en bredde på 11 meter, hvoraf kørebanen som minimum skal være 5,5 meter. Boligvejene er ikke planlagt med fortov.



Eksempler på en designlinje, som er tilpasset områdets natur og landskab



Der må kun anlægges 1 overkørsel pr. grund. Overkørslen må anlægges i en bredde på maksimalt 5 meter målt i skel. Overkørsler må ikke placeres i eller i umiddelbar nærhed af vejkryds.

Der er angivet principielle overkørsler til de to storparceller. Veje indenfor de to stor-parceller skal anlægges med en kørebane på minimum 5,5 meter.

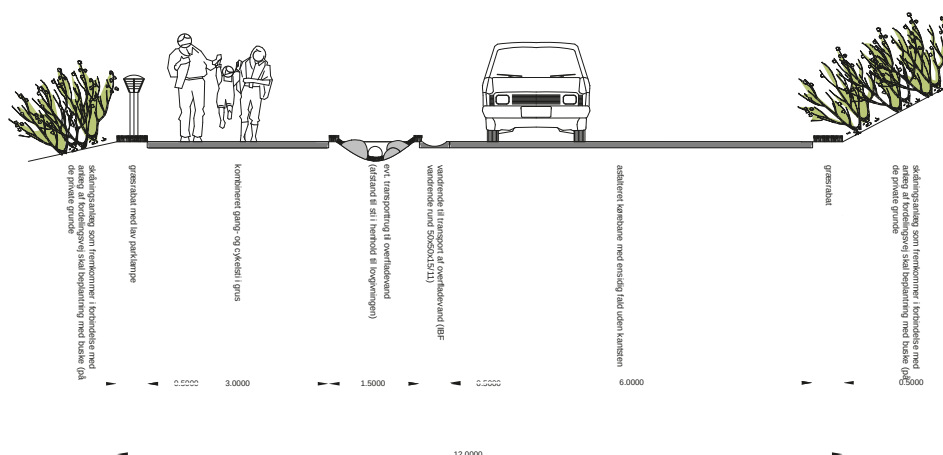
Det bestemmes, at asfalt på veje og stier skal være af typen OB belægning med majs-tilslag jf. modstående foto. Dette med henblik på at opnå et udtryk, som er tilpasset områdets natur og landskab.

Lokalplanens udlæg af veje erstatter ikke et vejprojekt iht. vejloven. Drift og vedligehold af vejene indenfor området pålægges grundejerforeningen. Alle veje er private fælles veje.

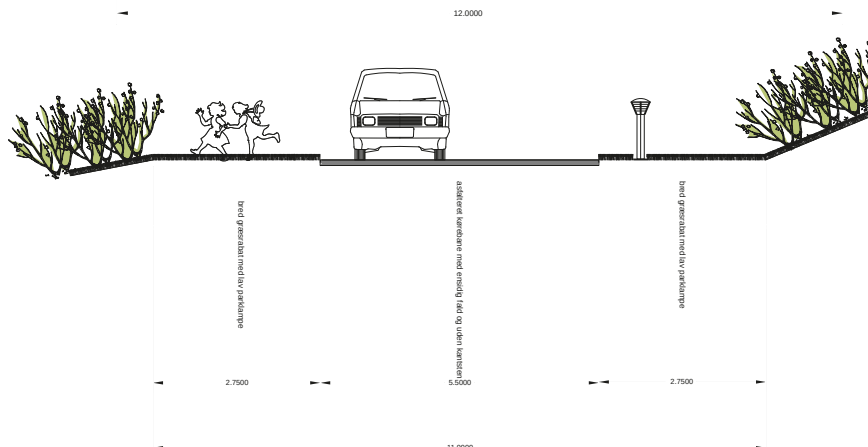
Lokalplanen udlægger areal til sti jf. kortbilag 2 fra fordelingsvej med forbindelse til Skovskadevej (sti c-c), samt i forlængelse af fordelingsvej bl.a. med forbindelse til rekreativt område nord for lokalplanens område (sti d-d). Øvrige stier forventes, at fremstå som trampestier, herunder sti e-e som fastholdes med nærværende lokalplan. Cykel- og gangstier udlægges som private fælles stier.

Jævnfør Syddjurs Kommuneplan 2013's vejledende parkeringsnormer fastlægges det, at der ved anvendelsen åben-lav bebyggelse, skal anlægges 2 parkeringspladser pr. boligenhed. For anvendelsen tæt-lav bebyggelse, fastlægges det, at der skal anlægges minimum 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed. Desuden skal der udlægges areal til reserveparkering, svarende til 0,5 parkeringsplads pr. boligenhed. Parkeringspladser til tæt-lav boligbebyggelse skal anlægges indenfor det pågældende delområde.

Principielt vejprofil for  
fordelingsvej - Vej A-A  
(12 meter udlæg)



Principielt vejprofil for  
boligvej i grønne kiler  
- Vej B-B (11 meter  
udlæg)



# LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2016

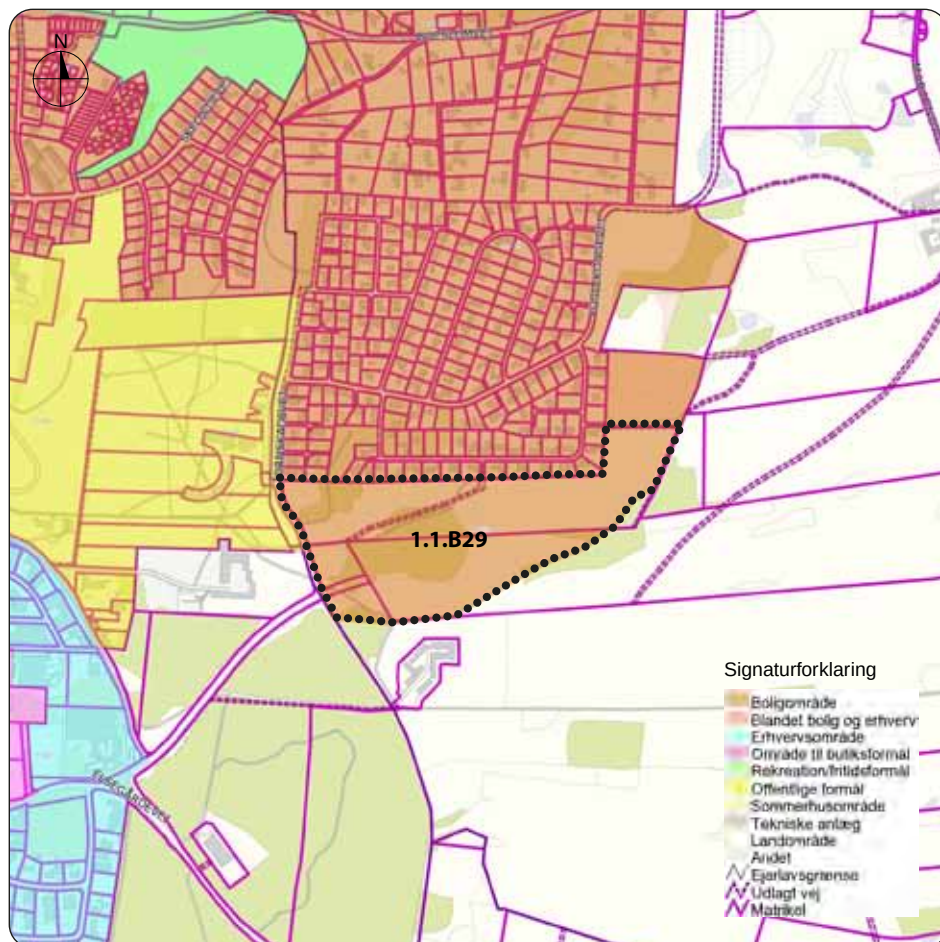
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.1.B29 udlagt til blandet boligformål.

Rammeområdet blev udlagt i forbindelse med Syddjurs Kommuneplan 2009 og miljøvurdering af forslag til Syddjurs Kommuneplan 2009 pegede på en række hensyn, som er indarbejdet i rammeområdets bestemmelser, og som således også er grundlag for lokalplanlægningen.

Nedenstående rammebestemmelser er gældende for området:

| <b>Rammeområdebetegnelse: 1.1. B29</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plannavn: Boligområde ved Carl Th. Dreyers Vej, Ebeltoft</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Generel anvendelse:</b>                                      | Boligområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Specifik anvendelse:</b>                                     | Blandet boligområde                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fremtidig zonestatus:</b>                                    | Overføres til byzone ved lokalplanlægning                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Eksisterende zonestatus:</b>                                 | Landzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Max. bebyggelsesprocent: (%)</b>                             | 40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Max. antal etager:</b>                                       | 2 etager                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Max højde (m):</b>                                           | 8,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bebyggelsens omfang og udformning</b>                        | 30 % for åben-lav og 40 % for tæt-lav for den enkelte ejendom.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Notat - Miljøforhold</b>                                     | Området ligger indenfor et område med særlig drikkevandsinteresser og delvist indenfor indvindingsoplandet til Egedal Vandværk, som er det vigtigste vandværk i området. Der er tale om et beskyttet sandmagasin. Der skal derfor ved planlægning af byvækst                                                           |
| <b>Notat - Infrastruktur</b>                                    | Området vejbetjenes fra Carl Th. Dreyers Vej                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Notat - Andet</b>                                            | Beskyttelseszonen omkring fortidsminde skal re-spekteres. Der er registreret bilag IV arter i området, som bør undersøges nærmere før bebyggelse. Området ligger indenfor en skovbyggelinjen. Området ligger ovenpå et indvindingsområde, hvorfor forbud mod pesticid bør overvejes. Indenfor området er der fredskov. |

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.



Lokalplanens afgrænsning er overvejende sammenfaldende med rammeområde 1.1.B29's afgrænsning

#### OMFARTSVEJ VED EBELTOFT

Der har gennem mange år været planer om en omfartsvej uden om Ebeltoft by med tilslutning ved Røndevej i nord og ved Færgevejen i syd.

Planerne om en omfartsvej indeholder også en tilslutning til omfartsvejen fra Elsegårdevej. Dette med baggrund i en bedre tilgængelighed til omfartsvejen - særligt fra erhvervsarealerne ved Østerallé.

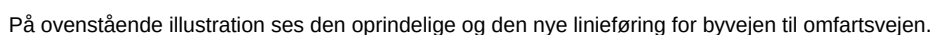
Denne tilslutningsvej benævnes byvejen. Første etape er allerede anlagt med et hensigtsmæssigt bredt vejprofil (Ebeltoft Byvej). Anden etapes linieføring forløber i det oprindelige forslag imidlertid igennem nærværende lokalplanområde, og der er på den baggrund fundet en alternativ linieføring, som fremgår af modstående skitse.

Den nye linieføring for byvejen har samme tilslutningspunkt til den planlagte omfartsvej, som den oprindelige linieføring. Linieføringen er tilpasset terrænet. Som det også fremgår af skitse på modstående side, vil den nuværende Ebeltoft Byvej/ Carl Th. Dreyers Vej blive underordnet det nye tracé.

Ændring af linieføringen for byvejen er indarbejdet i Syddjurs Kommuneplan 2016.

Den ændrede linieføring vil desuden blive indarbejdet i Syddjurs Kommunes kommende Trafikplan, som giver en mere uddybende beskrivelse af det nuværende vejnet, samt målsætningerne for fremtidens vejnet i Syddjurs Kommune.



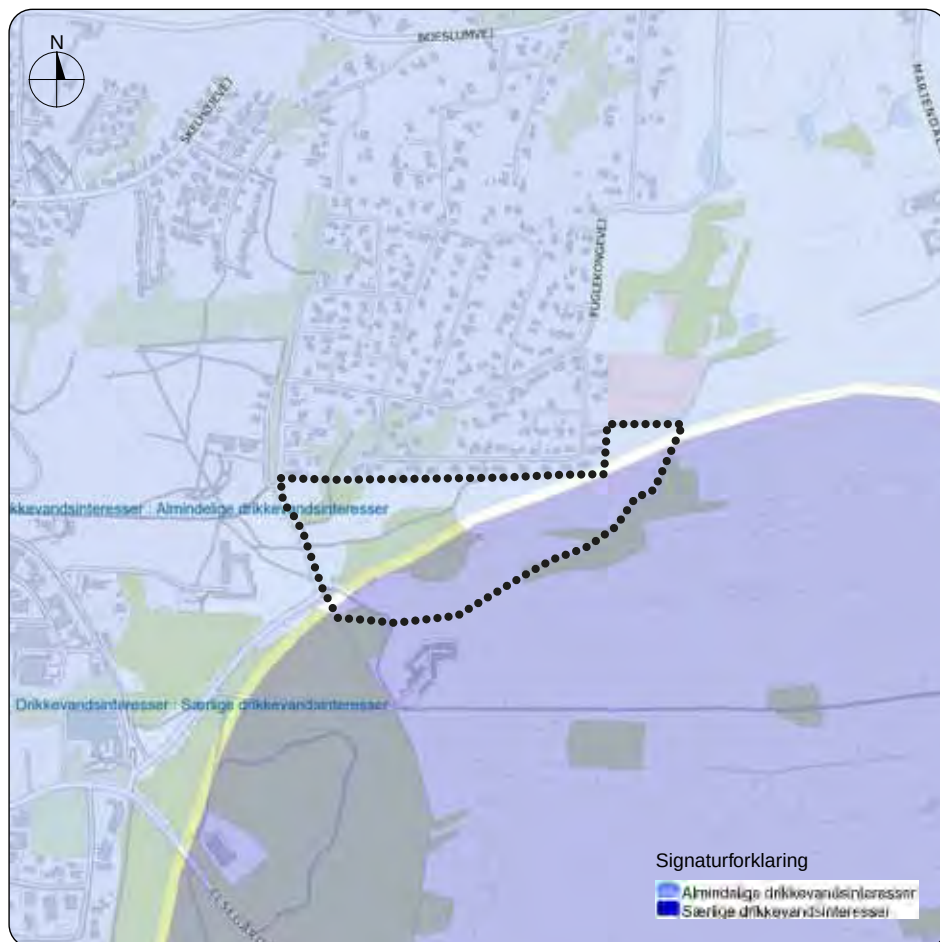


Lokalplanområdet er i Syddjurs Kommuneplan 2013 ikke udpeget som et område med landskabelige interesser.

Området ligger delvist indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser og delvist indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser.

Af Syddjurs Kommuneplan 2009 fremgår det af områdets rammebestemmelser, at:

17



Lokalplanområdet ligger delvist indenfor et område med almindelige drikkevandsinteresser, henholdsvis særlige drikkevandsinteresser.

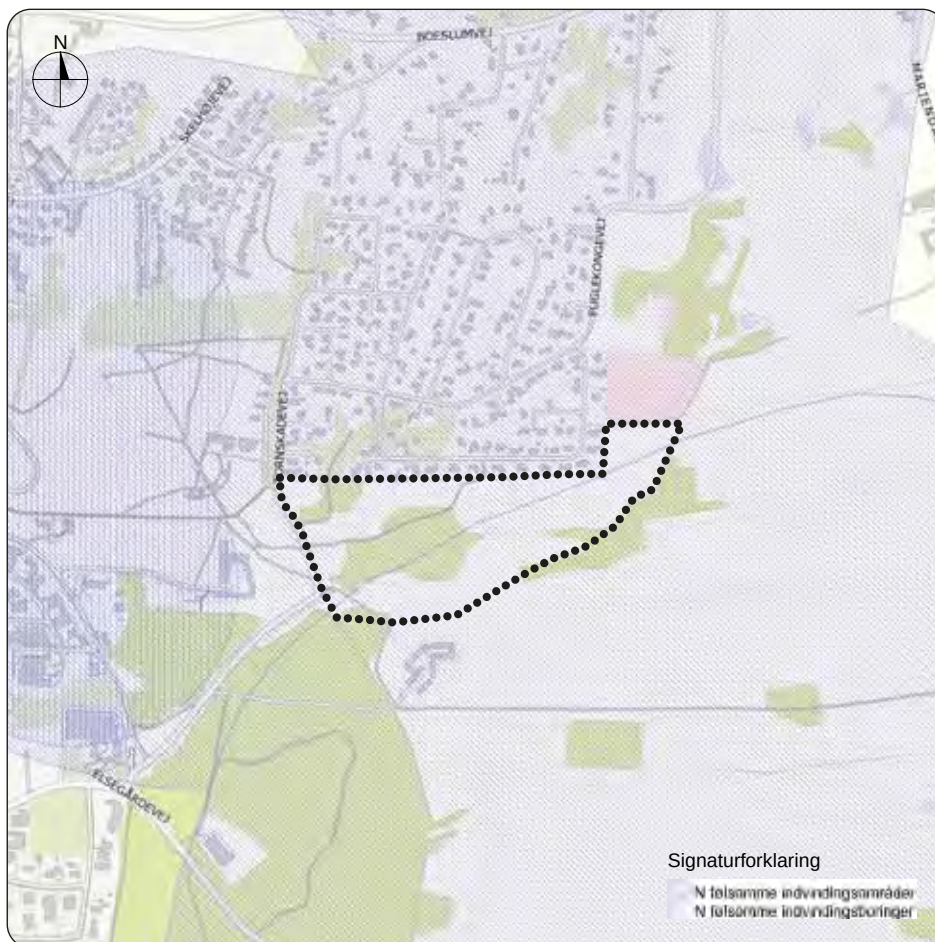
Foruden områdets beliggenhed indenfor et område med særlig drikkevandsinteresse, ligger arealet oven på et nitratfølsomt indvindingsområde til Egedal Vandværk.

De nitratfølsomme vandindvindingsområder omfatter arealer indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser samt indvindingsopland til almene vandværker, hvor grundvandets indhold af nitrat er højt eller stigende, eller hvor den geologiske beskyttelse af grundvandet overfor nitrat vurderes at være ringe.

I dag drives en stor del af lokalplanområdet som konventionelt landbrug og det må således antages, at den ændrede anvendelse til boligformål i højere grad imødeser beskyttelsen af drikkevandsinteresserne.

Dertil kommer, at det bestemmes med lokalplanen, at overfladevand fra veje skal ledes til nedslivningsbassiner med renseforanstaltninger fx i form af filtermuld - inden det siver ned i undergrunden. Det bestemmes med lokalplanen, at tagvand skal nedsives på egen grund, idet det forudsættes, at tagvand ikke udgør forureningsfare i forhold til grundvandet.

Desuden er det hensigten, at der i forbindelse med salg af grundene tinglyses et pesticidforbud med henblik på, at beskytte grundvandsressourcen indenfor lokalplanområdet mod forurening.



Lokalplanområdet ligger ovenpå et nitratfølsomt indvindingsområde til Egedal Vandværk.

## LOKAL AGENDA 21 - KLIMA

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

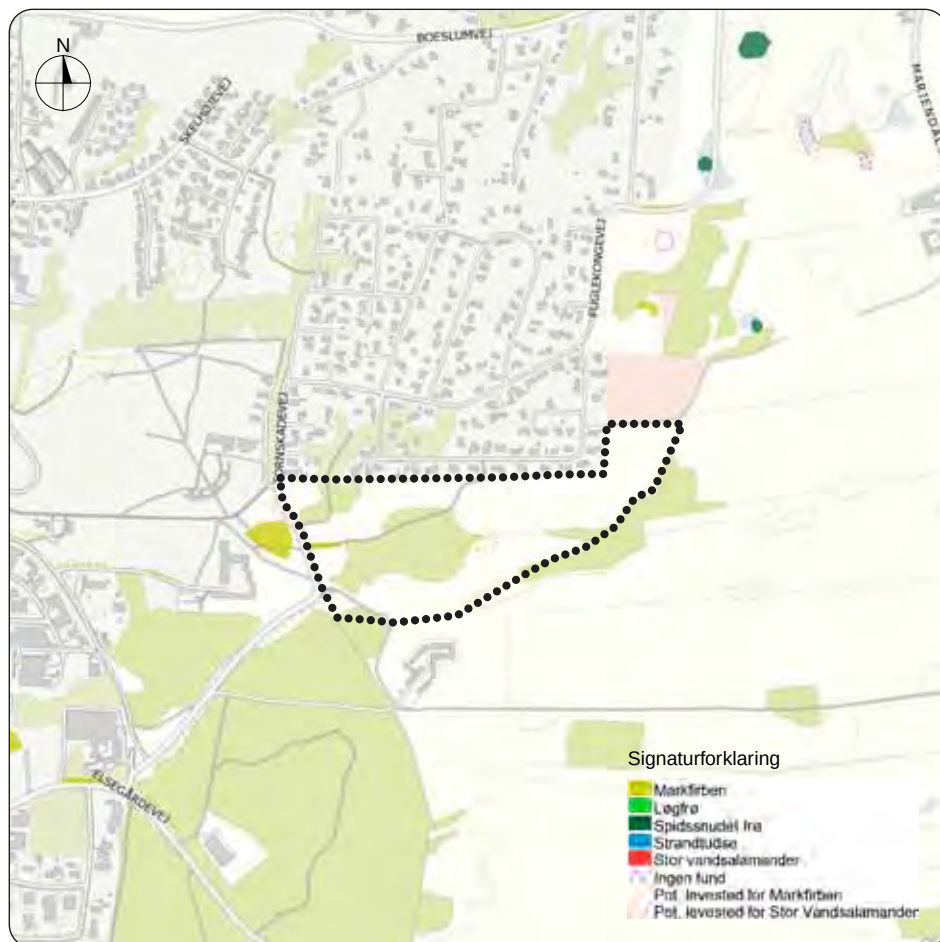
Nedenstående retningslinier er indarbejdet i Syddjurs Kommuneplan 2013.

- Al ny boligbebyggelse skal leve op til energiklasse 2015. Offentlige institutioner og fritidsfaciliteter placeres således at transportbehovet minimeres og således at man kan nå frem uden bil.
- Placering af bebyggelsen og beplantningen skal ske under hensyntagen til solen og udnyttelsen af passivsolvarme. Tage bør derfor orienteres således at der kan anvendes solcelleanlæg.
- Befæstede arealer reguleres således, at andelen af nedsivning af overfladevand og regnvand til grundvandet, er størst mulig og der tages konkret stilling til behovet for regnvandsbassiner.
- Der må ikke opføres ny bebyggelse på arealer, der ligger under kote 2,0 m og sokkelhøjden må ikke ligge under kote 2,5 m.

Med henvisning til Handlingsplanen for Lokal Agenda 21 er der i nærværende lokalplanen stillet krav om, at:

- Ny boligbebyggelse skal opføres indenfor kravene til lavenergiklasse i henhold





Ovenstående illustration viser de steder indenfor lokalplanområdet der er registreret en bestand af markfirben.

til Bygningsreglement 2015.

- Der er mulighed for udnyttelse af passiv solvarme fx i form af solcelleanlæg.
- Der er taget stilling til håndtering af regnvand og givet mulighed for etablering af regnvandsbassiner indenfor lokalplanens område.

## INTERNATIONALE BESKYTTELSESOMRÅDER

### HABITATDIREKTIVET

I 1992 vedtog Det Europæiske Råd habitatdirektivet, "Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992, om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter".

Baggrunden for direktivet er, at EU ønsker at sikre den biologiske mangfoldighed gennem bevarelse af naturtyper (habitater) samt plante- og dyrearter af betydning for fællesskabet inden for medlemsstaternes områder. Arterne der skal beskyttes er beskrevet på habitatdirektivets bilag II, IV og V.

Der er ingen habitatområder indenfor lokalplanområdet. Nærmeste habitatområde er "Kobberhage kystarealer", som ligger i en afstand på knap 2 km. øst for lokalplanområdet, hvorfor det vurderes, at en realisering af denne lokalplans byg-

gemuligheder ikke vil påvirke habitatområdet.

#### BILAG IV ARTER

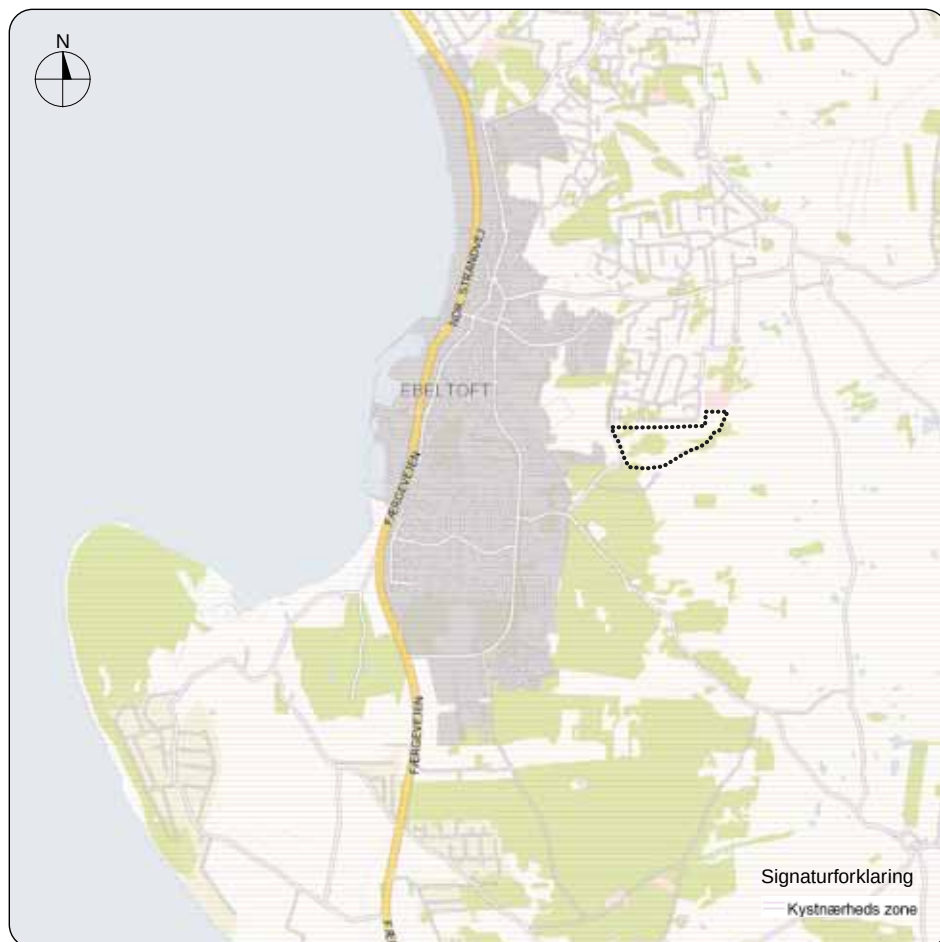
På habitatdirektivets bilag IV er opført dyre- og plantearter af fællesskabsbetydning, der kræver streng beskyttelse. EUs medlemslande er forpligtet til at træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde. Dyrene må fx ikke fanges ind, deres æg ikke indsamles og deres yngle- og rasteområder må ikke forringes. Bilag IV arterne er således ikke kun beskyttet i de udlagte habitatområder, men overalt hvor arterne yngler eller raster.

Der må derfor heller ikke gives tilladelser eller vedtages lokalplaner m.v. der kan medføre, at yngle- eller rasteområder for "Bilag IV-arter" beskadiges eller ødelægges, jf. habitatbekendtgørelsens § 11.

Der er registreret en bestand af bilag IV-arten markfirben umiddelbar vest for området og langs med eksisterende sti inden for området.

Syddjurs Kommunes Natur & Miljø-afdeling oplyser, at bebyggelse af nærværende område medfører øgede bestande af katte og fugle, og dermed større tryk på bestanden. Dette selvom selve yngle- og rasteområdet (varme skrænter/sandede pletter og lign.) ikke berøres fysisk. Syddjurs Kommunes Natur & Miljø-afdeling oplyser, at der skal skabes afværgeforanstaltninger, som spreder risikoen for, at firbenene bliver ædt. Det kan gøres ved at etablere flere varme skrænter indenfor 100-200 meter, fx delvist at rydde og løbende vedligeholde eksisterende tilgroede skrænter, der vender mod syd. Syddjurs Kommunes Natur & Miljø-afdeling vurderer, at der er flere muligheder i området.

Det bestemmes med lokalplanen, at ovenstående afværgeforanstaltninger skal etableres jf. § 8.9.



Hele lokalplanområdet er omfattet af kystnærhedszonen - ligesom hele Ebeltoftområdet iøvrigt.

## KYSTNÆRHEDSZONEN

Ifølge planlovens kapitel 2a, skal kommunen tage særlige hensyn i kystnærhedszonen, som er en 3 km bred zone langs Danmarks kyster. Der skal anføres en særlig planlægningsmæssig begrundelse for byggerier og projekter inden for kystnærhedszonen. Ebeltoft og omegn er som helhed omfattet af denne zone.

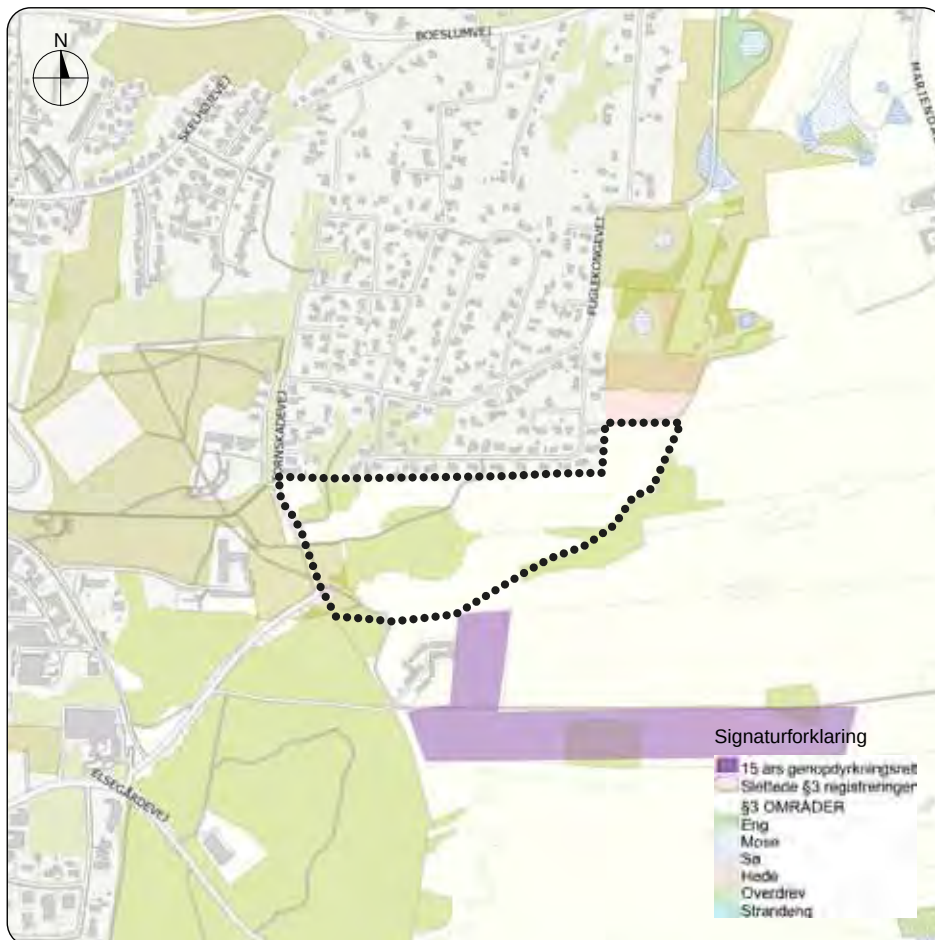
Ifølge planlovens § 16, stk. 3, skal der ved bebyggelse og anlæg inden for kystnærhedszonen oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne og der skal gives en begrundelse for bygnings højder der overstiger 8,5 m.

I nærværende tilfælde bestemmes det i Syddjurs Kommuneplan 2013's rammedel at byggeri inden for det aktuelle område maksimalt må være 8,5 meter højt. Imidlertid fastlægger nærværende lokalplan en maksimal bygningshøjde på 7 meter.

Desuden vurderes det, at området er beliggende i relativ stor afstand til Ebeltoft Vig og Kattegat, og at en ny bebyggelse altovervejende vil være skjult bag eksisterende byområder og beplantning.

Det vurderes således, at bebyggelse i området ikke vil medføre nævneværdig påvirkning af kystlandskabet, set fra kysten.





Indenfor lokalplanens område findes et § 3 beskyttet overdrev i områdets syd-vestligste hjørne.

## NATURBESKYTTELSESLOVEN

### § 3 BESKYTTEDE NATUROMRÅDER

En del af Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper, eng, overdrev eller mose. Området friholdes for bebyggelse og udlægges som grønt rekreativt areal, ligesom udlæg til vej ikke ligger indenfor beskyttelsen.

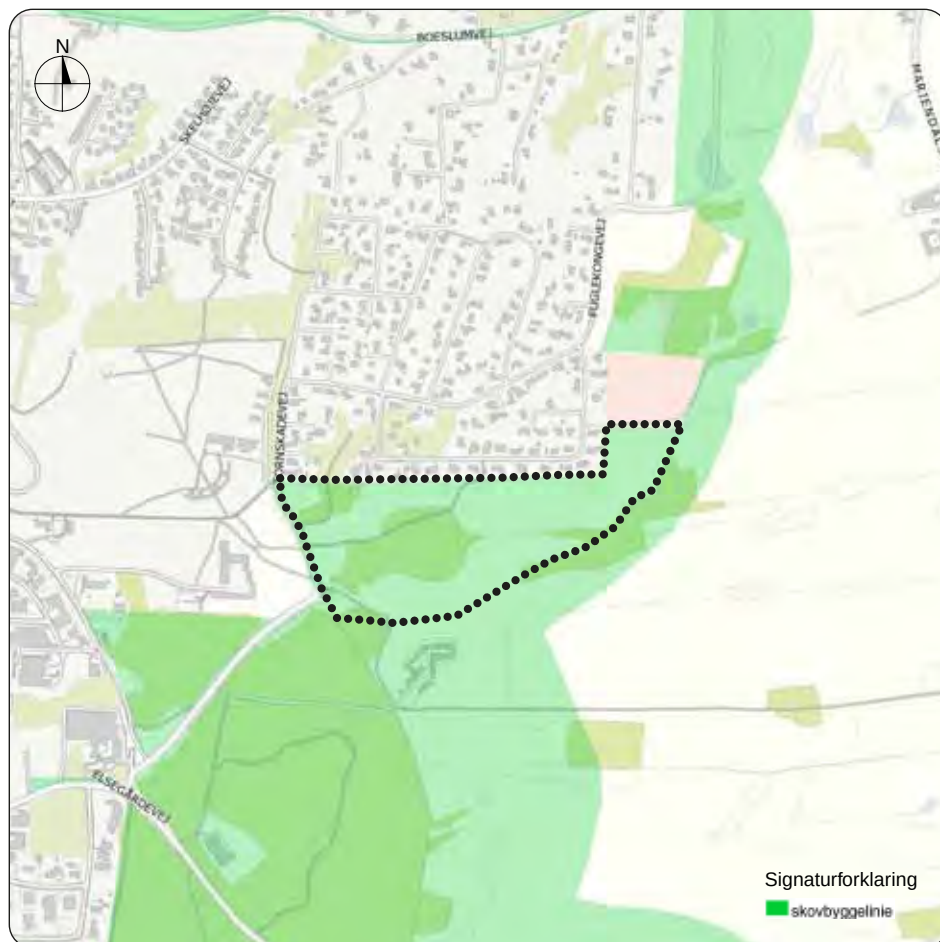
### SKOVBYGGELINIE

Hele området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 17, som er en 300 meter skovbyggelinje.

I nærværende tilfælde afkastes linjen dels fra et større skovområde omkring Mariesmindevej, og dels fra et skovområde omkring Fuglekongevej. Store dele af skovområdet ved Fuglekongevej er fældet eftersom området er inddraget til bebyggelse.

Baggrunden for beskyttelsen er, at skovene sikres som værdifulde landskabsselementer, samtidig med at skovbrynene opretholdes som levesteder for plante- og dyreliv.

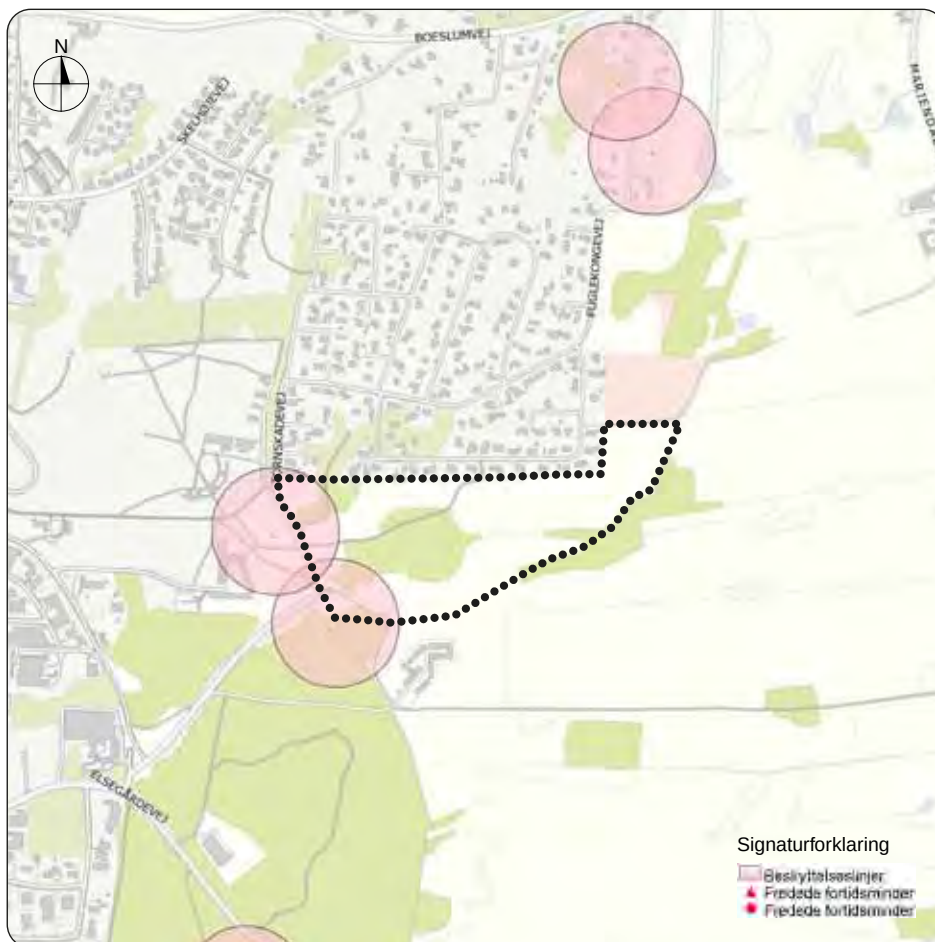
Den kommende bebyggelse vil komme til at ligge i en afstand på minimum 90 meter fra det eksisterende skovbryn ved Mariesmindevej. Som ovenfor nævnt eksisterer der ikke et sammenhængende skovbryn omkring Fuglekongevej.



Lokalplanområdet er som helhed omfattet af skovbyggelinje.

Det vurderes på denne baggrund, at bebyggelse af nærværende område ikke vil få væsentlig indflydelse på oplevelsen af de nærliggende skovbryn.

I forbindelse med lokalplanlægningen, vil Syddjurs Kommune søge Naturstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet med henblik på at opnå en administrativ lettelse. Det er praksis, at skovbyggelinjen kan ophæves indtil en afstand på ca. 30 meter fra skovbrynet.



På ovenstående illustration ses de nærliggende fortidsminder vis beskyttelseslinje rækker ind i lokalplanområdets vestlige del.

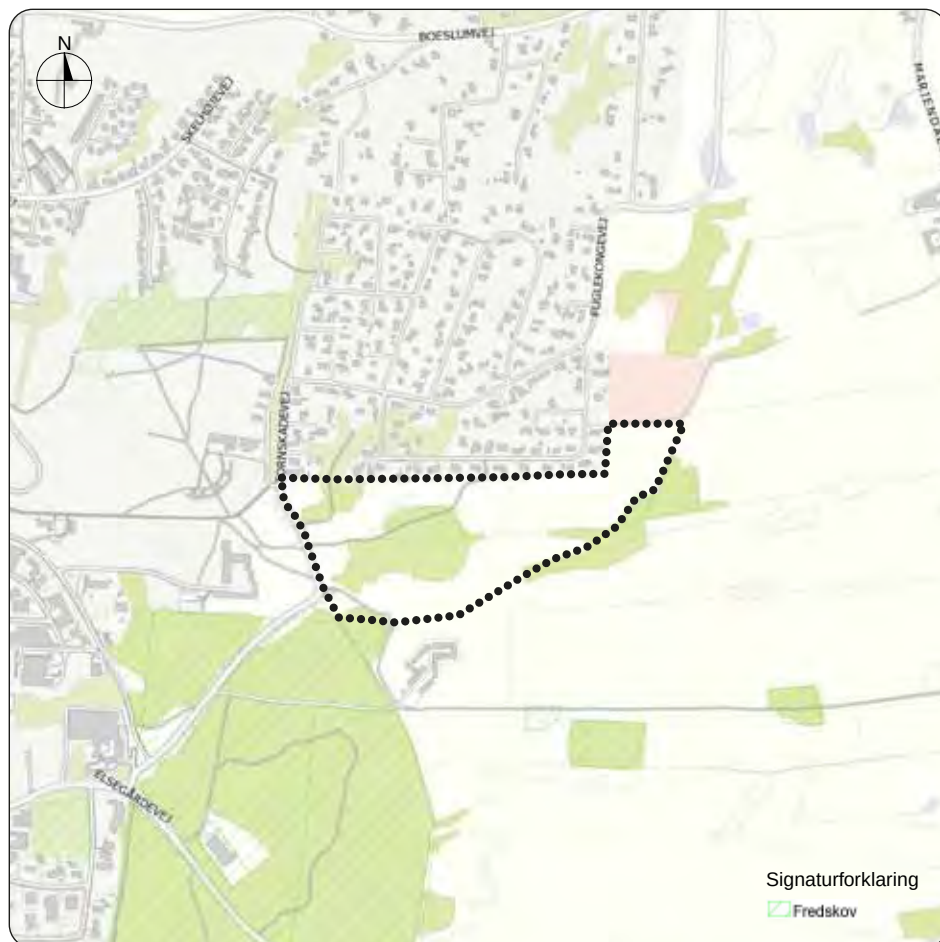
#### FORTIDSMINDEBESKYTTELSESLINIE

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 18 må der ikke placeres bebyggelse, hegn, campingvogne o.l. indenfor en afstand på 100 meter fra fortidsminder.

Som det fremgår af ovenstående illustration, findes der lige uden for områdets vestgrænse 2 fortidsminder, hvis beskyttelseszoner rækker ind i området.

Dette areal friholdes for bebyggelse, men udlæg til fordelingsvej ligger indenfor beskyttelsen, og der skal således dispenseres til dette udlæg. Syddjurs Kommunes Natur & Miljø-afdeling har tilkendegivet, at de vil være sindet, at meddele en sådan dispensation. Formelt ansøges om dispensation i forbindelse med ansøgning om udstykning.





På ovenstående illustration ses det fredskovspligtige areal.

## SKOVLOVEN

### FREDSSKOV

I henhold til lov om skove er alle kommunale skove pålagt fredsskovspligt. Fredsskovspligten kan i visse tilfælde ophæves på arealer der ønskes anvendt til andet formål. Med visse undtagelser skal der stilles sikkerhed for etablering af erstatningsskov.

Som det fremgår af ovenstående kort, er der indenfor området et centralt beliggende og større skovområde. Jævnfør ovenstående er den kommunaltejede del af dette område pålagt fredskovspligt. Det fredskovspligtige areal udgør ca. 0,7 ha.

Det er ikke en forudsætning for boligområdets realisering, at fredskovspligten ophæves, ligesom det fredskovspligtige areal har stor rekreativ værdi.

Der forløber en sti gennem fredskovsarealet.

## MUSEUMSLOVEN - ARKÆOLOGISKE FORHOLD

Museumsloven pålægger kommunen at inddrage det lokale museum i lokalplanlægningen med henblik på, at der i høringsfasen kan gennemføres en forundersøgelse med hensyn til eventuelle bevaringsværdier.

For Syddjurs Kommunes område varetages opgaverne efter museumsloven af **Museum Østjylland, Stemannsgade 2, 8900 Randers C, tlf. 87 12 26 00**

Museum Østjylland har 9. juni 2015 svaret Syddjurs Kommune, at "de har foretaget en arkivalisk kontrol af området. Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på de involverede arealer, men i betragtning af de mange gravhøje og andre fortidsminder i nærområdet, vil museet kraftigt anbefale, at der foretages arkæologiske forundersøgelser inden anlægsarbejderne iværksættes".

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der i henhold til Museumslovens § 25 - 27 ske orientering af Museum Østjylland om det påtænkte jordarbejde.

Såfremt der under bygge- og anlægsarbejder i området påtræffes jordfaste fortidsminder, danefæ eller andre forhistoriske spor, skal det anmeldes til Museum Østjylland.

Hvad angår evt. forekomst af arkæologiske forhold i øvrigt, er der taget en forhåndskontakt til Museum Østjylland. Museum Østjylland oplyser, at de har foretaget en arkivalisk kontrol og en besigtigelse af området. Museet anbefaler derfor, at der udføres arkæologiske forundersøgelser i god tid inden anlægsarbejdet iværksættes.

#### BESKYTTEDE DIGER

Der findes ingen beskyttede diger indenfor lokalplanområdet.

## NATIONALPARK MOLS BJERGE

Miljøministeren har gennem vedtagelsen af bekendtgørelse nr. 789 af 21. august 2009, om Nationalpark Mols Bjerger, bl.a. inddraget en mindre del af lokalplanens område under nationalparkens område. Lokalplanområdet ligger inden for nationalparkens planlægningszone 3, der omfatter områder med kulturlandskaber, der knytter sig til istidslandskabet, bebyggede områder og områder, som sikrer sammenhængen i nationalparken.

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

## LANDBRUGSLOVEN

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse er således afhængig af tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

## OVERFØRELSE AF AREAL FRA LAND- TIL BYZONE

Der kan stilles krav om sikkerhedsstillelse ved overførsel af areal til byzone med henblik på udførelse af et bygge eller anlægsarbejde.

Jf. Lov om planlægning § 47a har Kommunen en overtagelsespligt for ejendomme, der overføres fra landzone til byzone, såfremt ejendommen benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, på det tidspunkt hvor ejeren forlanger en overtagelse. Overtagelsespligten skal af ejeren gøres gældende inden 4 år efter overførslen til byzone.

I tilfælde hvor en ejer selv ønsker et areal overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunen forlange, at ejeren stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan samt udgifterne til overtagelse af arealet, jf. Lov om planlægning § 13, stk. 4. Sikkerhedsstillelse kan imidlertid undgås, hvis

ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen.

## STØJ

Syddjurs Kommune skal sikre, at støjbelastede områder ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Støj omfatter virksomhedsstøj, såvel som trafikstøj og støj fra jernbaner, fritidsaktiviteter, skydebaner mv. Syddjurs Kommune er endvidere forpligtet til at sikre at støjpåvirkningen i eksisterende områder eller områder der overgår til anden anvendelse ikke overstiger Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier for støj.

Der er ikke kendskab til støjende aktivitet i nærheden af lokalplanområdet.

### STØJ FRA TRAFIK

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Carl Th. Dreyers Vej, som bl.a. fungerer som adgangsvej til boligområdet nord for, samt til Filmhøjskolen. Nærmeste bolig indenfor nærværende område, vil komme til at ligge i en afstand på ca. 80 meter. Det er således vurderet, at støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier for støj i boligområder på 58 dB (Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje").

Såfremt planlagt omfartsvej med tilslutningsvej (Ebeltoft Byvej) realiseres vil der på baggrund af støjberegninger blive etableret eventuelle støjafskræmninger, således at støjniveauet ikke overstiger de vejledende grænseværdier for støj i nærværende og de eksisterende boligområder.

## JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening indenfor lokalplanområdet.

## FORSYNINGSFORHOLD

### VARMEPLAN

Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarme-interesseområde til Ebeltoft Fjernvarme.

Det vil sige, at det er et område, der endnu ikke er udarbejdet projekter for, og som fjernvarmeforsyningen vil vurdere, om det kan lade sig gøre at forsyne med fjernvarme.

Hvis området fjernvarmeforsynes er der tilslutningspligt til Ebeltoft Fjernvarme. Hvis ikke, skal byggeri indenfor lokalplanområdet opvarmes individuelt.

### VANDFORSYNING

Området er beliggende indenfor Boeslum Bakker Vandværks forsyningsområde og skal forsynes med drikkevand herfra.

### SPILDEVAND

Området er omfattet af spildevandsplan, og er bestemt til at være et område som skal spildevandskloakeres og hvor regnvand fra hus og vej skal nedsives.

Spildevandskloak etableres og drives således af Syddjurs Spildevand.

### REGNVAND

Der er udarbejdet en strategi for håndtering af regnvand i området. Denne tager udgangspunkt i landskabsbaseret regnvandshåndtering - flere steder i et åbent system. Dette med henblik på at give området rekreativ og visuel merværdi.



Tagvand fra den nye bebyggelse skal håndteres i private nedsivningsanlæg på den enkelte ejendom og strategien omhandler således overfladevand fra veje, parkeringsarealer og andre befæstede arealer.

Strategien opdeler lokalplanområdet i 3 overordnende områder jf. nedenstående illustration, som afvander til hver sit bassin/er. Bassiner og åbne afvandingsgrøfter er placeret i lavninger og hvor der er naturlige strømningsveje. Der er indenfor vejprofilen vej A-A (fordelingsvej) plads til, at der eventuelt kan etableres en åben afvandingsgrøft.

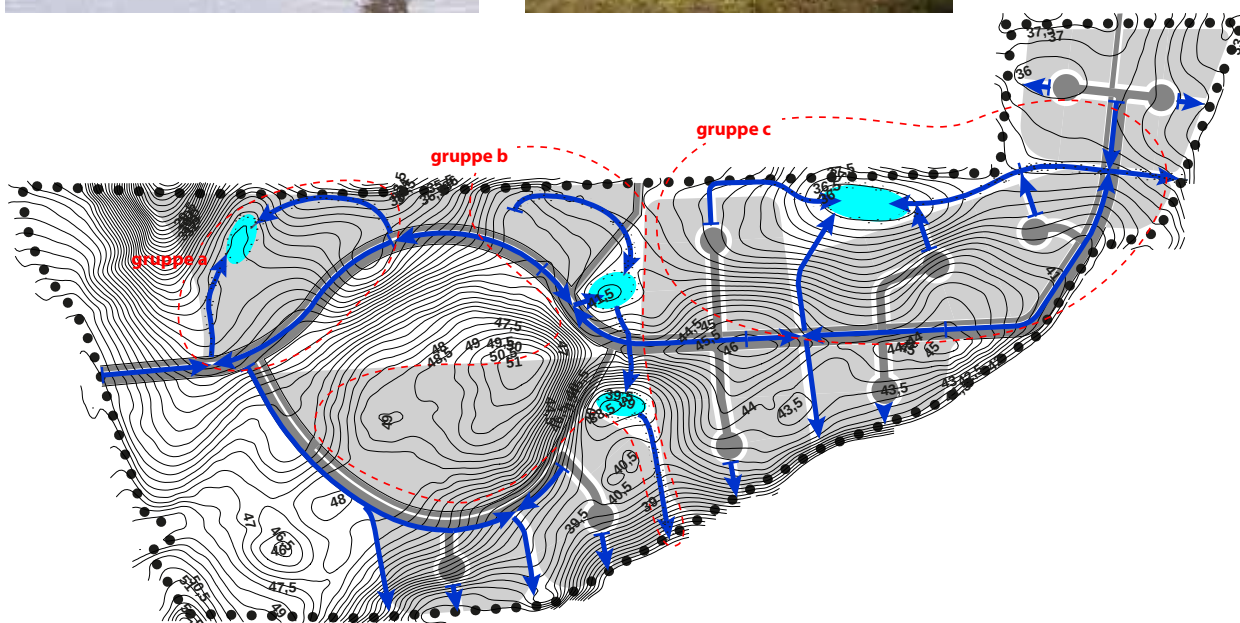
Derudover er der områder, som er planlagt at skulle afvande til landbrugsarealer syd for lokalplanområdet. Der er bl.a. med bassinernes dimensionering taget højde for overløb ved skybrud.

Da lokalplanområdet er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, herunder "nitratfølsomt indvindingsområde", bestemmes det med lokalplanen, at regnvand fra veje, parkeringspladser og andre befæstede arealer skal renses inden nedsivning. Det forudsættes, at tagvand ikke udgør forureningsfare af grundvandet, og der er således ikke stillet krav om at det skal renses inden nedsivning.

Lokalplanen fastlægges udelukkende principielle placeringer for bassiner og jf. kortbilag 2, og der henvises til nedenstående kort, samt illustrationsplan for øvrig håndtering af regnvand. Lokalplanen bestemmer således ikke hvorvidt håndteringen sker i rør eller i fx åbne grøfter, regnbede, mv.



Synlig håndtering af overfladevand kan skabe merværdi



Strategi for håndtering af overfladevand indenfor lokalplanområdet.

## GRUNDEJERFORENING

Der skal stiftes en grundejerforening til at varetage grundejernes fælles interesser i lokalplanområdet. Foreningens rettigheder og pligter fremgår af lokalplanens § 11.

Grundejerforeningen skal bl.a. stå for drift og vedligeholdelse af fælles friarealer (herunder anlæg til håndtering af regnvand), veje og stier, samt overholdelse af bestemmelsen om maksimal beplantningshøjde.

## GÆLDENDE LOKALPLANER & BYPLANVEDTÆGTER

Området er ikke omfattet af gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

## SERVITUTTER

Af servitutoversigten fremgår de registrerede servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet. Der er ikke registreret servitutter på matr. nr. 66 og 6u Boeslum By, Dråby.

### Matr. nr. 7h Boeslum By, Dråby - Tinglyste servitutter:

|   |            |                                                           |              |
|---|------------|-----------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | 10.03.1989 | Dok. om kabelanlæg, spændinger til og med 20 kV, Vedr. 7h | Aflyses ikke |
|---|------------|-----------------------------------------------------------|--------------|

### Matr. nr. 23p Boeslum By, Dråby - Tinglyste servitutter:

|   |            |                                                                                                                                |              |
|---|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| 1 | 05.09.1990 | Dok. om livsvarig ret til forpagtning (-et mindre skovareal) for nærmere angivne personer på nærmere angivne vilkår, vedr. 23p | Aflyses ikke |
|---|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen iht. planlovens § 18.

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

Ovenstående servitutter er ikke til hinder for nærværende planlægning. Hvad angår ovennævnte kabelanlæg, så forløber dette hvor der er planlagt grønt friareal.

## MILJØVURDERING

I henhold til § 3 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1398 af 22.10.07) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Såfremt lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen antages at have væsentlig indvirkning på miljøet, efter miljøvurderingslovens § 4, stk. 3.

Er planen omfattet af § 3 og 4, skal der udarbejdes en miljøvurdering, hvis det antages at planen har væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanens formål er, at angive rammerne for et nyt tæt-lav og åben-lav bolig-

område, hvortil der er knyttet såvel landskabs-, natur- som grundvandsmæssige interesser.

Syddjurs Kommune har foretaget en screening af nærværende lokalplanforslag og har på baggrund heraf vurderet, at der ikke er væsentlige miljømæssige konsekvenser som følge af den fremlagte lokalplans arealbestemmelser.

Dertil kommer, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, ligesom lokalplanen ikke omfatter projekter som er nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Syddjurs Kommune v. Natur & Miljø har således afgjort, at der ikke er pligt til miljøvurdering af forslag til lokalplan 377 for et område ved Carl Th. Dreyers Vej i Ebeltøft.

Oplysningerne om afgørelsen om miljøvurdering samt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af nærværende lokalplanforslag. Den nærmere vurdering af lokalplanens virkning på miljøet kan fås ved henvendelse til Natur & Miljø.

## TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser fra andre myndigheder end Syddjurs Kommune med undtagelse af udledningstilladelse fra Syddjurs Spildevand A/S, samt tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen om ophævelse af landbrugspligten.

Såfremt der søges om ophævelse af skovbyggelinjen indenfor området som helhed, kræver det tilladelse fra Naturstyrelsen.

## LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Denne lokalplan er udarbejdet af Plan & Udvikling, Syddjurs Kommune.

Byrådet godkendte den 25. november 2015 lokalplanen som forslag. Forslaget var fremlagt i otte ugers offentlig høring i perioden fra den 8. december 2015 til den 2. februar 2016. I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 8. december 2015 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs Kommune.

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

Der blev afholdt offentligt borgermøde om lokalplanforslaget den 13. januar 2016.

Lokalplanforslaget kunne desuden ses på Syddjurs Kommunes borgerservicecentre, på kommunens hjemmeside på [www.syddjurs.dk](http://www.syddjurs.dk), samt på Miljøministeriets portal for planlægning på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk).

I løbet af den otte ugers offentlige høring, modtog kommunen 9 bemærkninger/indsigelser, herunder nedlagde Vejdirektoratet veto efter planlovens § 29, idet planen ændrer linjeføringen af en mulig tilslutningsvej til den planlagte statslige omfartsvej omkring Ebeltøft. Vejdirektoratet tilkendegav efterfølgende, at man var

indstillet på at trække indsigelsen tilbage, hvis den nye linjeføring og tilslutning indgik i Kommuneplan 2016. På denne baggrund har den ændrede linjeføring indgået i forslag til Kommuneplan 2016, som blev endelig vedtaget før vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Afdelingen for Plan og Udvikling foreslog på baggrund af ovenstående bemærkninger/indsigelser, at lokalplanen blev vedtaget med følgende tilføjelser/rettelser:

- At § 6.14 ændres således at kravene til lavenergilavenergiklasse skal leve op til bestemmelserne i BR2015, som er trådt i kraft efter lokalplanforslagets udarbejdelse.
- At § 8.7 ændres, således at lokalplanen ikke fastlægger en bestemt type hæk
- At afsnit i lokalplanens redegørelsesdel vedrørende ændret linjeføring for forbindelsesvejen til den planlagte omfartsvej ændres jf. bemærkning fra Vejdirektoratet
- At § 11.3 ændres, således at "... herunder anlæg til håndtering af regnvand,..." udgår.

Byrådet har vedtaget lokalplanforslaget endeligt med ovenstående rettelser den 21. september 2016.

Den endelige vedtagelse er offentliggjort i Adresseavisen Syddjurs tirsdag den 4. oktober 2016, hvorfra planen er retlig bindende.





## LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

### § 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at give mulighed for udstykning af parceller til åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
- 1.2 at fastlægge en arealdisponering med henblik på, at sikre en god fordeling og sammenhæng mellem bebyggede områder, fælles friarealer, veje og stier og under hensyntagen til lokalplanområdets landskabs- og naturbeskyttelser,
- 1.3 at vejadgangen til det nye boligområde sker fra Carl Th. Dreyers Vej,
- 1.4 at sti gennem lokalplanområdet til Skovskadevej fastholdes.

### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 7h og 66, samt del af 6u og del af 23p, alle Boeslum By, Dråby, samt alle parceller, der efter den 8. december 2015 udstykkes i området.
- 2.2 Området opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i 4 delområder.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Syddjurs Kommunes offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan, overføres lokalplanområdet som helhed til byzone.

### § 3 OMRÅDETS ANVENDELSE OG OPDELING

#### **Delområde I**

- 3.1 Delområde I må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse, samt til områdets veje og stier.
- 3.2 Der må kun opføres og indrettes 1 bolig på hver parcel.

#### **Delområde II og III**

- 3.3 Delområde II og III må kun anvendes til helårsbeboelse i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende friareal, parkering, veje og stier.

#### **Delområde IV**

- 3.4 Delområde IV må anvendes til fælles friareal, herunder områdets veje, stier, beplantning og anlæg til håndtering af regnvand. Der må etableres mindre torve- og legearealer med fast belægning.
- 3.5 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområdet udover legepladsudstyr og lign. Indenfor den del af delområdet som er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje er der også forbud mod legepladsudstyr

og lign.

#### **Fællesbestemmelser**

- 3.6 Det er tilladt fra boligerne i lokalplanområdet at drive en type virksomhed, som almindeligvis kan drives i et boligområde, under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
  - at virksomheden efter kommunens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lign.), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
  - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
  - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
  - at virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

### **§ 4 UDSTYKNING**

#### **Delområde I**

- 4.1 Udstykning indenfor delområde I skal ske i princippet som angivet på kortbilag 2. Grunde må ikke udstykkes med areal der er mindre end 700 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde II og III**

- 4.2 Indenfor delområde II og III må grunde ikke udstykkes med et areal der er mindre end 250 m<sup>2</sup> - heri ikke medregnet andel af fællesareal.

#### **Delområde IV**

- 4.3 Der må ikke ske udstykning indenfor delområde IV, dog med undtagelse af vej og stier.

### **§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD**

#### **Veje**

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Carl Th. Dreyers Vej jf. kortbilag 2.
- 5.2 Ved vejadgangens tilslutning til Carl Th. Dreyers Vej udlægges oversigtsareal jf. kortbilag 2. Indenfor dette areal må ikke etableres beplantning, som får en større højde end 80 cm.
- 5.3 Veje og vendepladser skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Vej A-A skal udlægges i minimum 12 meters bredde med en kørebane på minimum 6 meter. Vej A-A skal udformes i princippet som vist på tværprofil på side 14, dvs. bl.a med en kombineret gang- og cykelsti.
- 5.5 Vej B-B skal udlægges i minimum 11 meters bredde med en kørebane på minimum 5,5 meter. Vej B-B skal udformes i princippet som vist på

tværprofil på side 14.

- 5.6 Hvor boligvejene (vej B-B) tilsluttes fordelingsvejen (vej A-A) er stier prioriteret, og det er således trafikanter fra boligvejene, der pålægges vigepligt.
- 5.7 Veje indenfor delområde II og III skal anlægges med en kørebane-bredde på minimum 5,5 meter.
- 5.8 For enden af alle veje skal anlægges vendepladser, som skal dimensioneres så renovationsvogne kan vende.
- 5.9 Vej A-A og B-B, veje og parkeringsarealer indenfor delområde II og III, skal anlægges med en asfalteret overflade af typen OB belægning med majs-tilslag.
- 5.10 Der må etableres 2 overkørsler til delområde II og 1 overkørsel til delområde III, i princippet som angivet på kortbilag 2.
- 5.11 Der må til hver åben-lav bebyggelse kun etableres 1 overkørsel. Overkørslen må anlægges i en maksimal bredde på 5 meter målt i skel. Overkørslen må ikke placeres i eller i umiddelbar nærhed af vejkryds.
- 5.12 Der skal fremsendes et endeligt vejprojekt til vejmyndighedens godkendelse som grundlag for etablering af vejarealet.
- 5.13 Vejene i området udlægges som private fællesveje.

#### **Stier**

- 5.14 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2. Kombineret gang- og cykelsti indgår i vejudlæg til vej A-A og forlænges som sti d-d med et udlæg på 4 meter. Sti c-c udlægges ligeledes i 4 meters bredde. Sti c-c og sti d-d skal anlægges i en bredde på minimum 3,0 meter.
- 5.15 Kombineret gang- og cykelsti, som indgår i vejudlæg til vej A-A samt sti c-c og sti d-d skal anlægges med en asfalteret overflade af typen OB belægning med majs-tilslag.
- 5.16 Sti e-e fastholdes som trampesti.
- 5.17 Stierne, herunder kombineret gang- og cykelsti som indgår i vejudlæg til vej A-A, udlægges som private fællesstier.

#### **Parkering**

- 5.18 På hver åben-lav boligenhed skal der på ejendommen anlægges mindst 2 parkeringspladser.
- 5.19 Til hver tæt-lav boligenhed skal der indenfor det pågældende delområde anlægges minimum 1,5 parkeringspladser. Desuden skal der udlægges areal til reserveparkering, svarende til 0,5 parkeringsplads pr. boligenhed.
- 5.20 Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler er ikke tilladt på såvel veje som på de enkelte parceller indenfor området. Forbuddet gælder dog ikke af- og pålæsning. Endvidere må langtidsparkering af campingvogne, større fritidsbåde mv. ikke finde sted indenfor området.

#### **Vej- og stibelysning**

- 5.21 I græsrabatten til veje og stier kan der opstilles belysning. Lysarmatur-



typen skal være den samme for hele lokalplanområdet.

- 5.22 Ved opstilling af belysning langs med sti e-e (sti gennem fredskov) må der udelukkende anvendes lave parklamper med en maksimal lyspunkthøjde på 1,25 meter over terræn.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Delområde I

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 6.2 For de 8 nordligste grunde indenfor delområdet gælder, at al bebyggelse skal placeres indenfor de fastlagte byggefeltter jf. kortbilag 2.
- 6.3 Intet punkt på beboelsesbygningen, herunder integreret garage/udhus og tekniske anlæg fx til indvinding af solenergi, må være mere end 7,0 meter over det af Syddjurs Kommune fastlagte niveauplan/er.
- 6.4 Intet punkt på mindre sekundære bygninger, såsom garager, udhuse og lign. må overstige 2,5 meter over det af Syddjurs Kommunes fastlagte niveauplan.
- 6.5 Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager. Terrænforskelte skal optages i bygningerne, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med maksimalt 2 etager i den lavestliggende del af grunden.

### Delområde II og III

- 6.6 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for det enkelte delområde.
- 6.7 Al bebyggelse skal placeres indenfor de fastlagte byggefeltter jf. kortbilag 2.
- 6.8 Indenfor delområde II gælder, at intet punkt på beboelsesbygningen, herunder integreret garage/udhus og tekniske anlæg fx til indvinding af solenergi, må være mere end 7,0 meter over det af Syddjurs Kommune fastlagte niveauplan/er.
- 6.9 Indenfor delområde III gælder, at intet punkt på beboelsesbygningen, herunder integreret garage/udhus og tekniske anlæg fx til indvinding af solenergi, må være mere end 5,0 meter over det af Syddjurs Kommune fastlagte niveauplan/er.
- 6.10 Intet punkt på mindre sekundære bygninger, såsom garager, udhuse og lign. må overstige 2,5 meter over det af Syddjurs Kommunes fastlagte niveauplan.
- 6.11 Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager indenfor delområde II. Terrænforskelte skal optages i bygningerne, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer eller med maksimalt 2 etager i den lavestliggende del af grunden.
- 6.12 Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage indenfor delområde III. Terrænforskelte skal optages i bygningerne, idet byggeriet om nødvendigt skal opføres med forskudte planer.
- 6.13 Syddjurs Kommune skal endeligt godkende en samlet plan for bebyg-

gelsen med tilhørende friarealer, parkering, mv.

#### **Fællesbestemmelser for delområde I, II og III**

- 6.14 Ny boligbebyggelse skal opføres indenfor kravene til lavenergiklasse i henhold til Bygningsreglement 2015.
- 6.15 Færdigt gulv/overkant sokkel i stueplan må ikke være hævet mere end 0,2 m over det af Syddjurs Kommunes fastlagte niveauplan.
- 6.16 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 1,0 m., må kun foretages efter tilladelse fra Syddjurs Kommune. Til sikring af at bestemmelsen overholdes, må terrænregulering kun ske på grundlag af en af Syddjurs Kommune godkendt terrænreguleringsplan.

### **§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

#### **Delområde I, II og III**

- 7.1 Bebyggelsens facader (også sekundære bygninger) skal fremstå i sort, hvid og/eller farver indenfor den farveskala, som fremgår af bilag 3.
- 7.2 Træhusbyggeri må ikke opføres med runde bjælker og/eller krydsede hjørnekonstruktioner.
- 7.3 Tagflader skal være mørkegrå eller sorte, og der må ikke anvendes glasserede eller engoberede tagsten eller anden form for reflekterende tagbeklædning med et glanstal på mere end 10.
- 7.4 For delområde II og III (tæt-lav bebyggelse) gælder, at bebyggelsen indenfor det enkelte delområde skal fremstå med ensartet materiale- og farvevalg.
- 7.5 Bebyggelsens tage skal udføres som enten symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning eller med tilnærmelsesvis flade tage.
- 7.6 Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.
- 7.8 Der må højst opsættes én parabolantenne pr. bolig. Parabolantennen skal have mørke neutrale farver. Parabolantennen må ikke placeres, så overkanten er højere end 1,5 meter over terræn, og de må ikke placeres mod vej og ikke have en større diameter end 90 cm.
- 7.9 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygningers tage, hvor taget har en hældning på 10 grader eller mere, skal anlægget placeres med samme hældning som taget. Anlægget må ikke være hævet mere end 10 cm over tagfladen. Arealet af anlægget må maksimalt udgøre 70 % af hver tagflade.

Såfremt der etableres et anlæg til indvinding af solenergi eller lignende på bygninger med taghældninger op til 10 grader, må anlægget højst være 1,0 m. højere end tagets højeste punkt, og anlægget skal placeres mindst 1 meter fra tagets kant.

### **§ 8 UBEBYGGEDE AREALER**

#### **Delområde II og III**

- 8.1 Der skal indenfor det enkelte delområde som minimum være et fælles friareal, der foruden vej- og parkeringsarealer, har en størrelse svarende til boligetagearealet og hvor minimum 10% (af grundarealet) skal være sammenhængende.

#### **Delområde IV**

- 8.2 Delområde IV skal vedligeholdes med et let plejeniveau.  
Langs vejene, stier og eventuelle arealer til legeplads og boldspil må græsset dog vedligeholdes med et højere plejeniveau.
- 8.3 Der må anlægges bassiner i princippet som angivet på kortbilag 2, lige-  
som der må anlægges øvrige anlæg til håndtering af regnvand.
- 8.4 Bassiner skal udformes som naturlige lavninger i terrænet med bløde  
former og lave brinker.
- 8.5 Bassiner og øvrige anlæg til håndtering af regnvand skal udføres med  
renseforanstaltninger fx filter-muld.

#### **Beplantning**

- 8.6 Ingen beplantning i delområde I, II og III må have en højde på mere end  
4 meter.
- 8.7 Der må etableres levende hegn i naboskel, mod fælles friarealer, samt  
mod veje og stier med en maksimal højde på 1,8 meter. Det levende  
hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst  
samme højde som det levende hegn.
- 8.8 Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område bortset  
fra afskærmning af terrasser. Hegnet skal opføres i kontakt til bebyg-  
gelsen, dog undtaget faste hegn i forbindelse med affaldsbeholdere og  
lign.
- 8.9 Areal som er omfattet af fredskovspligt skal vedligeholdes i henhold til  
Skovlovens regler.
- 8.10 Der skal skabes afværgeforanstaltninger i forhold til registrerede bilag  
IV arter.

#### **Terrænregulering**

- 8.11 Regulering af naturligt terræn skal begrænses. Terrænregulering på mere  
end +/- 0,5 m. i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel  
end 1,0 m., må kun foretages efter tilladelse fra Syddjurs Kommune. Til  
sikring af at bestemmelsen overholdes, må terrænregulering kun ske på  
grundlag af en af Syddjurs Kommune godkendt terrænreguleringsplan.

### **§ 9 SERVITUTTER DER OPHÆVES**

- 9.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse skal, med virkning for lokalplanens  
område, følgende servitutter ophæves, i henhold til planlovens §15, stk.  
2, nr. 16:

Ingen

## § 10 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

### Varmeforsyning

- 10.1 Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarme-interesseområde til Ebeltoft Fjernvarme.

Det vil sige, at det er et område, der endnu ikke er udarbejdet projekter for, og som fjernvarmeforsyningen vil vurdere, om det kan lade sig gøre at forsyne med fjernvarme.

Hvis området fjernvarmeforsynes er der tilslutningspligt til Ebeltoft Fjernvarme. Hvis ikke, skal byggeri indenfor lokalplanområdet opvarmes individuelt.

- 10.2 For bebyggelse, der opføres som lavenergihuse, har Byrådet pligt til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, der fastlægger krav om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg, som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse jf. Planlovens § 19, stk. 4. Jf. Planlovens § 20, stk. 2, nr. 3 gives en sådan dispensation uden naboorientering.

### Vandforsyning

- 10.3 Området er beliggende indenfor Boeslum Bakker Vandværks forsyningsområde, og skal således forsynes med drikkevand herfra.

### Spildevand og regnvand

- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes det eksisterende ledningsnet til udledning af spildevand.

Overfladevand fra veje, parkeringsarealer og andre befæstede arealer skal ledes til fælles nedsivningsbassiner, mv.

Tagvand fra bebyggelsen skal håndteres i private nedsivningsanlæg på den enkelte ejendom.

### Andet

- 10.5 Ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men skal alene fremføres som jordkabler.

## § 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Når Byrådet kræver det, eller når minimum 50% af områdets boliger er solgt, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens område.

- 11.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles arealer og beplantninger indenfor lokalplanens område. Desuden skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier indenfor lokalplanens område.

- 11.4 Grundejerforeningen skal administrere reglerne i § 8 stk. 8.6 om beplantningens højde, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.



- 11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 11.6 Grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer hertil skal godkendes af byrådet.
- 11.7 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fælles arealer, herunder veje, når disse arealer udgør selvstændige matrikulære ejendomme.
- 11.8 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.

## § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før områdets veje og vendepladser er etableret.  
  
Hvis udbygningen deles i etaper, gælder bestemmelsen for den pågældende etape.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutninger i henhold til lokalplanens § 10.1, § 10.3 og § 10.4 har fundet sted.

## § 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 13.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 13.2 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.
- 13.3 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.
- 13.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 13.5 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.
- 13.6 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om Planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.
- 13.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i bygge-loven, udstykningsloven og planloven m.fl.

## VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

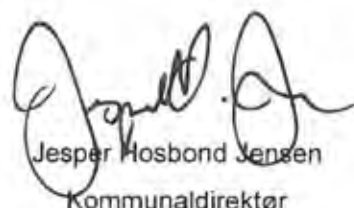
Således vedtaget endeligt som lokalplan nr. 377 af Byrådet i Syddjurs Kommune den 21. september 2016.

På Byrådets vegne

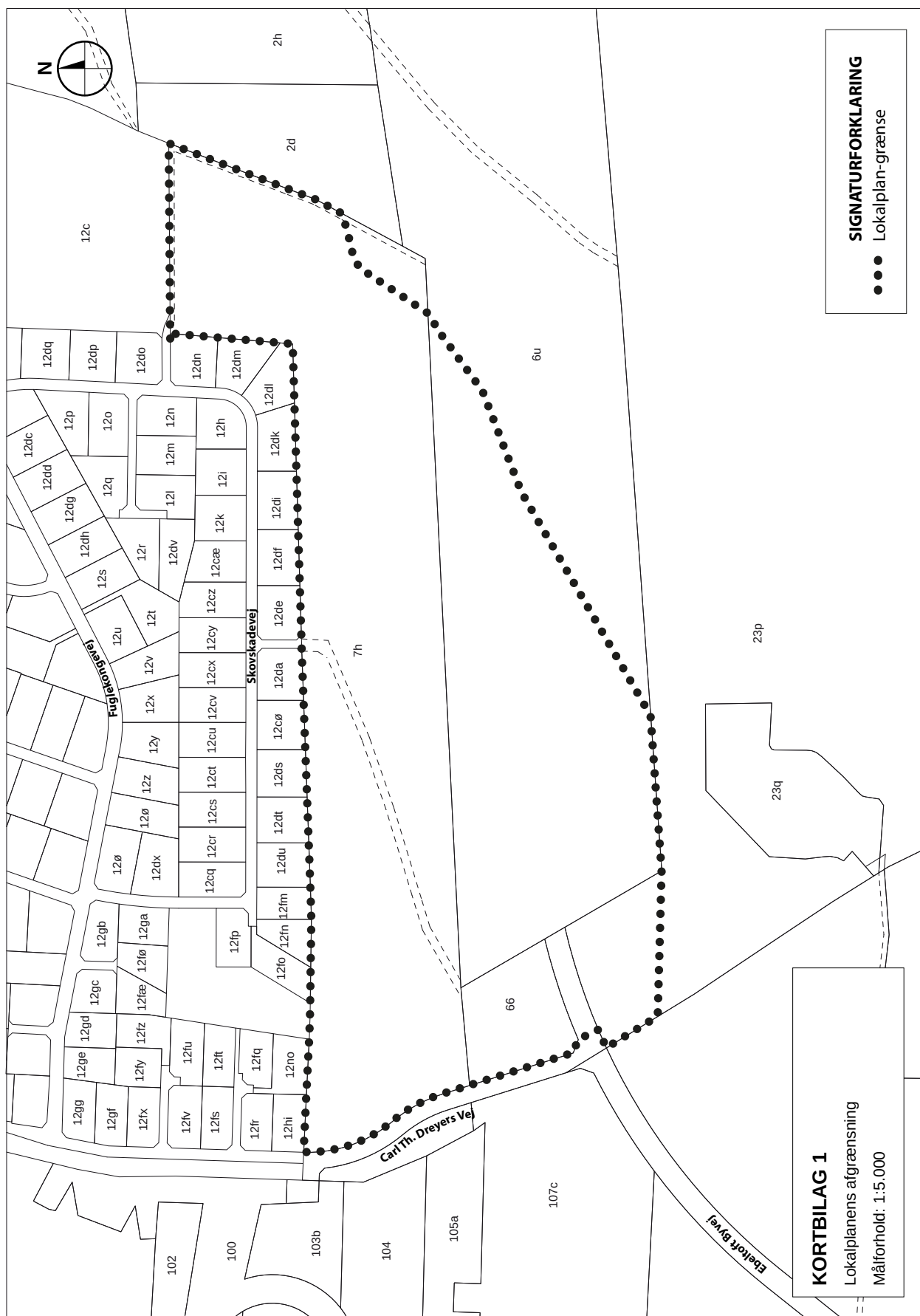
Ebeltoft, den 21. september 2016

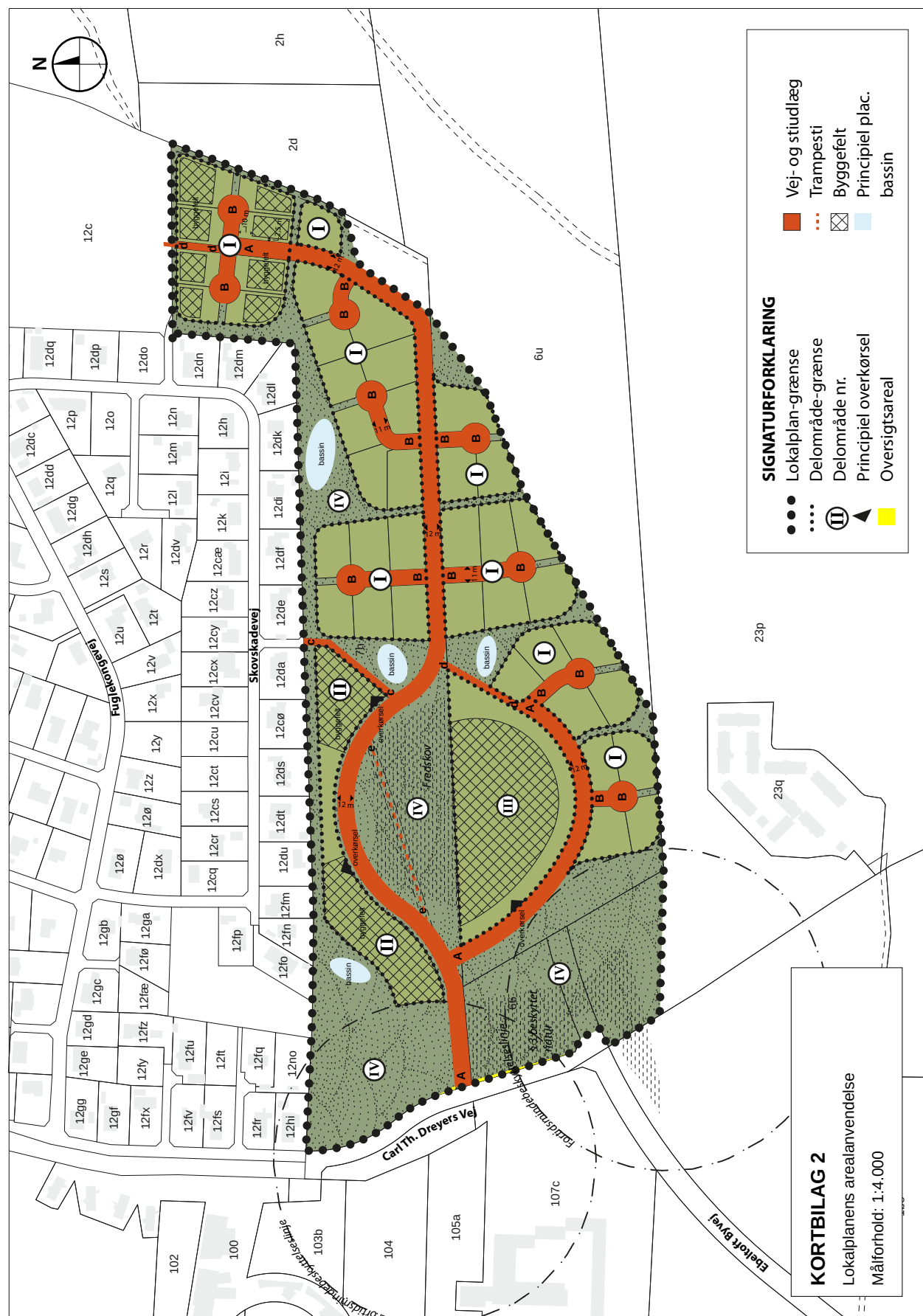


Claus Wistoft  
Borgmester

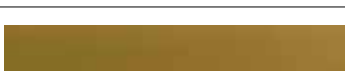
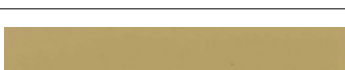


Jesper Hosbond Jensen  
Kommunaldirektør







| Klassisk farvebetegnelse | NCS farvekode *),<br>tilnærmet | Vejledende eksempel,<br>tilnærmet                                                     |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Rå umbra                 | S6020 - Y30R                   |    |
| Brændt umbra             | S7510 - Y80R                   |    |
| Mørk dodenkopf           | S8505 - R20B                   |    |
| Lys dodenkopf            | S8005 - R20B                   |    |
| Oxydrød                  | S4550 - Y80R                   |   |
| Gammel oxydrød           | S4050 - Y80R                   |  |
| Svenskrød / Falurød      | S5040 - Y80R                   |  |
| Engelsk rød              | S2070 - Y70R                   |  |
| Rød okker                | S2570 - Y40R                   |  |
| Rå Siena                 | S4040 - Y40R                   |  |
| Okker                    | S2540 - Y20R                   |  |
| Vogngrøn                 | S8010 - B70G                   |  |

**BILAG 3**

Farvepalette til facader