

Offentlig bekendtgørelse den 15. december 2015 af endelig vedtagelse af

Ophævelse af en del af lokalplan nr. 352 for Vrinnars

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 28. oktober 2015 at vedtage ovennævnte plan endeligt

Ophævelse af del af lokalplan nr. 352

Efter planlovens § 33, stk. 1, nr. 1, kan Byrådet ophæve dele af en lokalplan i landzone, når planlægningen ikke længere findes nødvendig.

Lokalplan nr. 252 for Vrinnars (planid: 1019513) er ophævet for et område i den vestlige del af Vrinnars. Årsagen er, at husdyrbekendtgørelsesloven ikke tillader en ændring af driften indenfor en afstand på 50 meter fra et lokalplanlagt område.

Formålet med lokalplanen er først og fremmest at pege på nye udstykningsmuligheder, og samtidig beskytte bevaringsværdige bebyggelser. Det er derimod ikke hensigten med lokalplanen, at den skal hindre en videre udvikling af landbruget i landsbyen.

Ophævelse af en del af en lokalplan er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, og har derfor gennemgået en screening, som afgjorde, at ophævelsen ikke skal miljøvurderes. Denne afgørelse er offentlig bekendtgjort den 16. juni 2015.

Offentlig debat

Efter planlovens § 33, stk. 2, kan en beslutning om at ophæve dele af en lokalplan efter § 33, stk. 1, nr. 1, først træffes, efter, at ejere af de berørte arealer har haft en mulighed for at udtale sig. Kommunen skal fastsætte en frist på mindst otte uger til denne høring.

I henhold til ovenstående har de berørte ejere haft planen om ophævelse i høring i 8 uger. De indkomne bemærkninger indgik i den endelige behandling.

Ophævelse af del af lokalplan nr. 252 er således vedtaget endeligt den 28. oktober 2015.

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.

En evt. klage skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. inden den 12. januar 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, dvs. inden den 15. juni 2016.

Her kan du se den endelige plan

www.plansystem.dk

www.syddjurs.dk/endeligvedtagelse

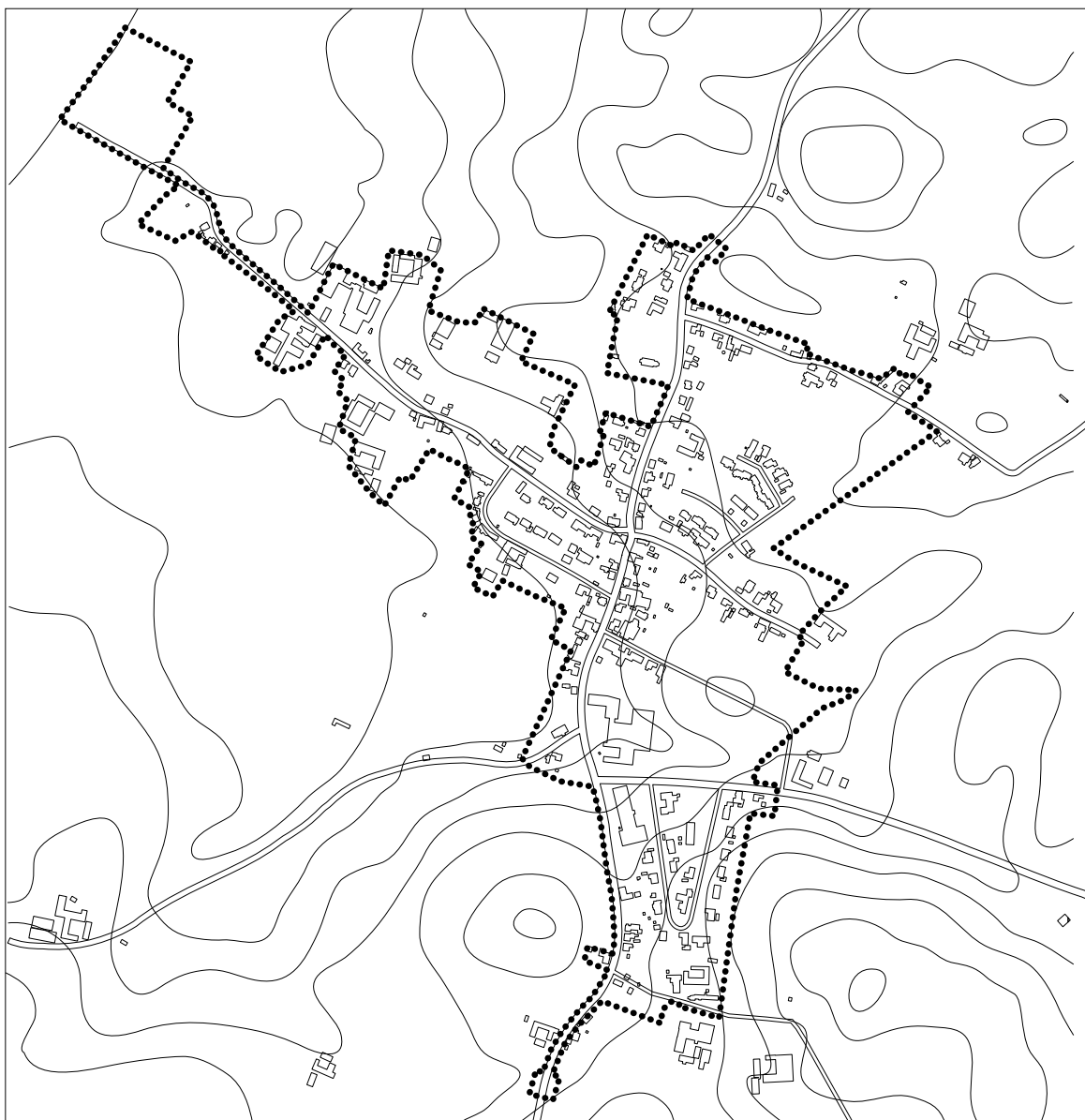
Se desuden mere om sagen på kommunens hjemmeside - sags nr. 14/44160, 15/11997 og 15/39466.



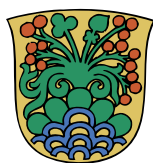
EBELTOFT KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 252

04.07.06



VRINNERS



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan har hjemmel i “Lov om Planlægning”. Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Ebeltoft Byråd forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal Byrådet via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Byrådet er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor Byrådets overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om *den fremtidige* anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zonestatus, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevarings-værdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden Byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et *forslag til lokalplan* fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal Byrådet behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

INDHOLD

REDEGØRELSE:

Indledning	4
Baggrund for lokalplanen	5
Lokalplanens intentioner og indhold	6
Beskrivelse af eksisterende forhold	7
Landsbyens historie	8
Byggeskik i landsbyen	10
Bevaring af bygninger og bymiljø	13
Kommuneplan 1997	14
Regionplan 2001	16
Kommuneatlas	17
Naturbeskyttelse	17
Kysten og strandengen	17
Landskabsfredning	17
Kystnærhedszonen	17
Miljøvurdering	19
Landzoneadministration	19
Virksomhedsstøj	19
Vandforsyning og spildevandsplan	20
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	20
Lokalplanens tilvejebringelse	20

LOKALPLANBESTEMMELSER:

§1 Lokalplanens formål	22
§2 Område og zonestatus	22
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	24
§5 Vej- og stiforhold	25
§6 Teknisk forsyning	26
§7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden og bevaring	27
§9 Bevaring af landsbymiljøet	27
§10 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning m.v.	28
§11 Støjforhold	28
§12 Zonetilladelse	28
§14 Lokalplanens retsvirkning	29

VEDTAGELSESPÅTEGNING 30

- Kortbilag nr. 1: Matrikelkort med ny lokalplangrænse
- Kortbilag nr. 2: Matrikler med landbrugspligt
- Kortbilag nr. 3: Delområder
- Kortbilag nr. 4: Bevaringsværdige huse og tekniske anlæg

REDEGØRELSE



LUFTFOTO AF VRINNERS

INDLEDNING

Lokalplanen er opbygget af to hovedafsnit.

Det første afsnit indeholder en beskrivelse af baggrunden, formålet og indholdet af lokalplanen. Herudover redegøres for planens forhold til anden planlægning og hvilke tilladelser, der skal tilvejebringes fra andre myndigheder, for at planens indhold kan realiseres.

Den anden del indeholder de juridisk bindende bestemmelser for den enkelte grundejer. Disse bestemmelser tinglyses på alle ejendomme inden for lokalplanområdet.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Op igennem 1990'erne har der været en stigende interesse for levevilkår og udvikling i landdistrikterne. Regeringen og Folketinget har gennemført en række undersøgelser af landsbyernes udvikling, og der er årligt blevet afsat midler til forskellige udviklingsprojekter.

Specielt har Indenrigs- og Miljøministeriet gennem støtte til forskellige forsøg i landsbyer arbejdet målrettet for at finde metoder til at bevare og styrke udvikling i landsbyerne samt til at højne livskvalitet i disse bysamfund.

I den sidste halvdel af 1990'erne opfordrede regeringen samtlige amtsråd og kommunalbestyrelser til at sætte fokus på landdistrikterne f.x. ved at udarbejde en lokal politik for udvikling af disse områder.

Ebeltoft Kommune tog regeringens opfordring til følge, og kommunens landdistrikter og landsbyer blev gjort til et centralt tema i byrådets valgkamp i efteråret 1997. Efter valget holdt det nye byråd i foråret 1998 en konference for at drøfte, hvilke initiativer der fra kommunens side kunne tages for at styrke landsbyernes udvikling.

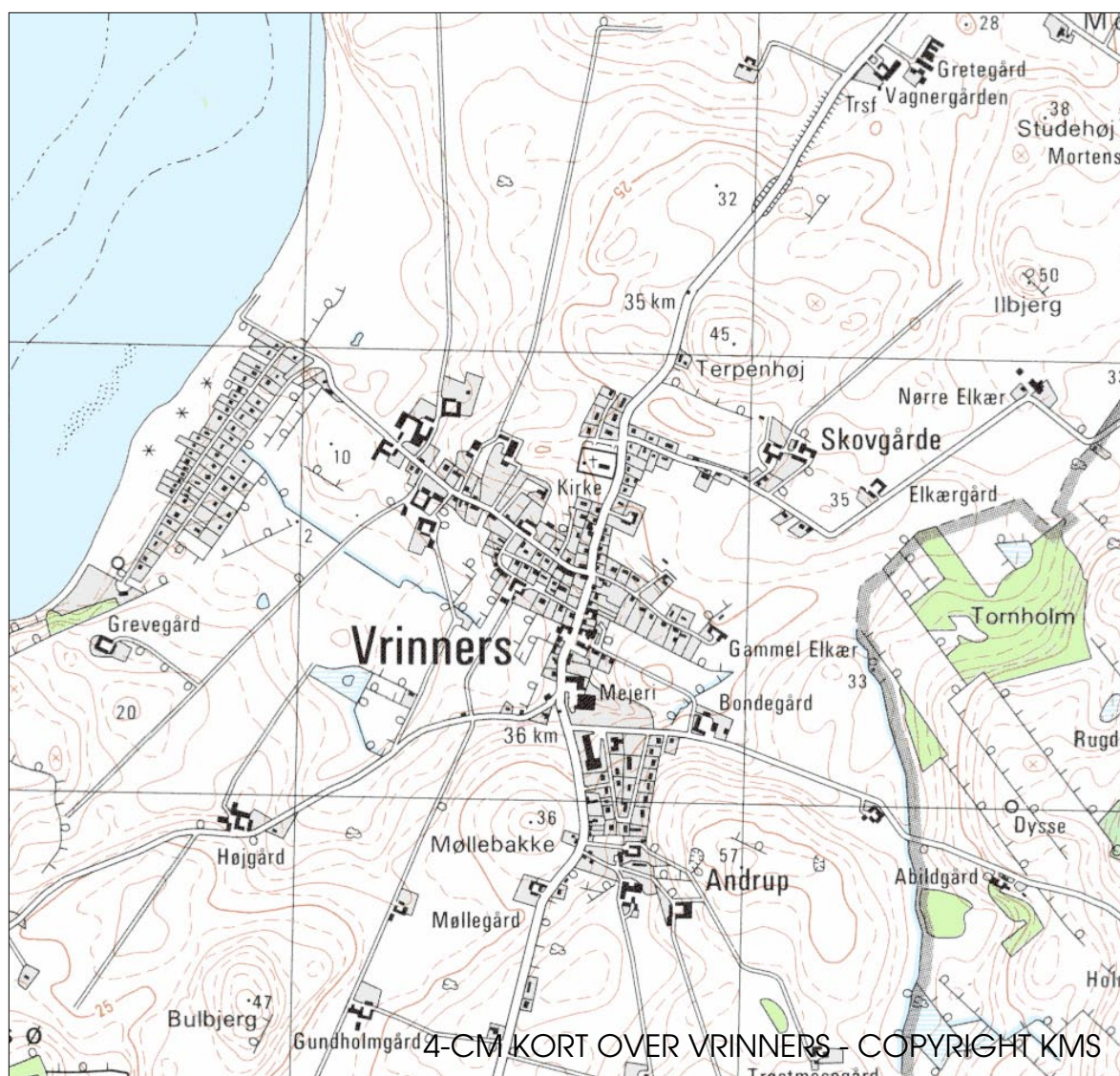
Interessen for landsbyernes udvikling havde også indflydelse på byrådets beslutning om at igangsætte udarbejdelsen af et kommuneatlas. I atlasen er samtlige bebyggelser i kommunen, som er opført før 1940, registreret, samtidigt med 18 ud af kommunens 40 landsbyer er grundigt analyseret.

I efteråret 1998 inviterede byrådet kommunens lokalråd og borger- og beboerforeninger til et møde, som havde til formål, at afklare den lokale interesse for en temaplanlægning i landdistrikterne samt for at drøfte, hvordan et sådant arbejde kunne organiseres. Mødet viste, at der var en betydelig interesse blandt borger- og beboerforeninger for at arbejde med udviklingen af deres lokalområde.

I efteråret 1999 afholdt Ebeltoft Kommune borgermøder i henholdsvis Ebeltoft, Nordkommunen og på Mols med det formål at indkalde ideer og forslag til det videre arbejde med landsbysagen. Udgangen på denne offentlighedsfase blev bl.a., at 4 landsbyer tilkendegav interesse for at arbejde med udviklings- og bevaringsprojekter for deres landsby.

I foråret 2000 afholdt Økonomiudvalget et møde i hver af de 4 landsbyer. Mødet var tilrettelagt som et åbent debatmøde, hvor borgere, politikere og embedsmænd kunne komme med indlæg. I forlængelse af hvert møde blev der nedsat en lokal arbejdsgruppe, som fik til opgave i samarbejde med planafdelingen, at udarbejde en udviklings- og bevaringsplan for landsbyen.

Det konkrete arbejde med udarbejdelsen af disse udviklings- og bevaringsplaner blev igangsat i vinteren 2000 og fortsatte i vinteren 2001. I vinteren 2002 og 2003 blev det producerede materiale i samarbejde med planafdelingen transformeret til nærværende lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.



LOKALPLANENS INTENTIONER OG INDHOLD

Det overordnede mål med denne lokalplan er at skabe rammer for en positiv udvikling af landsbyen Vrinners. Dette gøres ved at styrke de by- og boligmæssige kvaliteter i det eksisterende bymiljø og ved at planlægge for nye boligområder i byen.

Styrkelsen af de by- og boligmæssige kvaliteter skabes ved for det første at fastsætte bestemmelser for kvaliteten og udformningen af ændringer af eksisterende bebyggelser, således at kulturmiljøet i landsbyen i videst muligt omfang bevares, for det andet ved at udlægge nye rekreative områder til byens borgere og for det tredje ved at fastsætte bestemmelser i forhold til udformning af veje, fortove og stier i byen. Endelig forholder lokalplanen sig til evt. omdannelse af landbrugsejendomme til boligformål.

Lokalplanen skaber endvidere rammerne for en positiv udvikling af bymiljøet gennem udlægning af attraktive områder til såvel tæt/lav som åben/lav bebyggelse og grønne fællesarealer forbundet med stiforløb for gående og cyklende.

Med lokalplanen udlægges 2 områder til nyudstyknings.

Den nordligste udstykning er en videreudbygning af et eksisterende boligområde ved Elkærbakken, som har en åben karakter og vil virke som en god overgang mod det åbne land og den storslåede udsigt til Stabelhøjene. Mellem de nye bebyggelsesmuligheder og den eksisterende bebyggelse langs Vrinners Bygade udlægges et grønt område med et gennemgående stiforløb.

I forlængelse af den eksisterende bebyggelse på Brugsbakken udlægges det andet område med nye byggegrunde til åben lav helårsbeboelse. Alternativt vil 1/3 af området kunne udstykkes til en tæt/lav bebyggelse.

Med lokalplanen skabes mulighed for en sammenhængende stiforbindelse fra nord til syd for gående og cyklende

BESKRIVELSE AF EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen for Vrinners omfatter et areal på ca. 49 ha fordelt på knap 200 ejendomme.

Vrinners er beliggende på den nord-vestlige del af Mols ca. 1 km fra Kalø Vig. I modsætning til store dele af det øvrige Mols er området ikke så stærkt kuperet og jorden velegnet til landbrugsproduktion.

Byen har en langstrakt karakter på begge sider af Vestre Molsvej/Vrinners Bygade, hvor den gennemsnitlige trafikmængde er på 4-5000 biler i døgnet.

Byens centrum ligger midt i byen omkring den trafikerede vej. Herfra strækker en vej sig ned mod vandet, hvor et større sommerhusområde er beliggende. Langs den bynære del af vejen ligger nye og ældre boligbebyggelser, mens byens udkant mod vest er domineret af større landbrugs ejendomme.

Den nyeste del af landsbyen er beliggende på den østlige side af gennemfartsvejen, hvor der også ligger to større erhvervsbygninger.



LANDSBYENS HISTORIE

VRINNERS I MIDDELALDEREN

Stednavnet Vrinnars eller Vrinders nævnes i 1486 som Wrindes og 1501 Wrynnesby. Navnet stammer sandsynligvis fra ordet wrand, hvis grundbetydning antages at være ”vrde eller sno”. Betegnelsen menes at henvise til Vrinnars Hoved, ”Det vredne næs”.

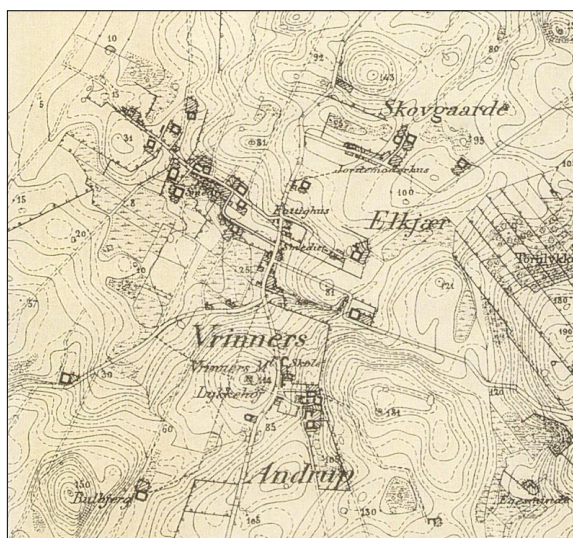
Man ved ikke så meget om Vrinnars i middelalderen, men indtil slutningen af 1600-tallet lå der en landsby ude ved næsset syd for det nuværende Vrinnars og tæt ved den gamle herregård Rolsøgård, der kan føre sin historie tilbage til 1328.

Rolsø bestod af 8 gårde og 2 huse samt en annekspræstegård. Den 11. maj 1695 fik ejeren af Rolsøgård tilladelse til at nedlægge landsbyen med det for mål at sammenlægge landsbyens jorde med Rolsøgårds.

Det er nærliggende at antage, at Vrinnars enten opstod som følge af Rolsø’s nedlæggelse eller fik sit antal af gårde og indbyggere kraftigt forøget i denne forbindelse.

Den ældste del af Vrinnars kan man finde omkring den nuværende Havvej, på kortet fra 1875 kan man se 9 gårde omkring den daværende bygade.

Middelalderens Vrinnars havde to nabolandsbyer, nordøst for Vrinnars lå landsbyen Skovgårde, og sydøst for Vrinnars, lå landsbyen Andrup. Disse to landsbyer er i dag vokset sammen med Vrinnars.



Vrinnars år 1875

VRINNERS EFTER UDSKIFTNINGEN

I 1780’erne og 1790’erne fejede de store landboreformer over Danmark.

Dyrkningsfællesskabet blev ophævet, og markerne blev udskiftet, d.v.s. de samledes omkring de enkelte gårde. Der blev desuden mulighed for at købe fæstegårde fri af godset, så de overgik til selveje.

Vrinnars blev udskiftet i 1790 i en såkaldt stjerneudskiftning, hvor lodderne blev udlagt som lange kileformede strimler fra by til markskel. Udover disse generelle oplysninger findes der ikke mange skriftlige kilder, der beretter om udskiftningen i Vrinnars.

VRINNERS NYERE HISTORIE

Vrinnars er præget af en kontinuerlig byvækst gennem forrige århundreder, med huse fra næsten alle årtier.

Vrinnars voksede i sidste halvdel af 1800-tallet ud langs det, der i dag er Møllebak-

ken, Vrinnars Bygade og Vestre Molsvej. Vrinnars, Andrup og Skovgårde kan derfor i dag nærmest betegnes som et sammenhængende bysamfund.

Op gennem 1800-tallet ophævedes mange af enevældens restriktioner for fri handel og erhvervsvirksomhed.

Der har altid været håndværkere på landet, men lovgivningen tillod tidligere kun de fag, der var nødvendige for bonden. Først med næringsloven af 1857 blev købstædernes eneret på næsten al handel og håndværk ophævet.

I Vrinnars har alle andelstidens og foreningstidens fællesfunktioner været repræsenteret.

Missionshuset bør fremhæves som et fint eksempel på missionshusbyggeri med et stærkt formsprog. Missionshuset blev opført i 1899 og bygningen er inden for de sidste år udvidet mod vest med en tilbygning i samme formsprog .



En anden bygning i Vrinnars med et stærkt formsprog er kirken. Da den middelalderlige sognekirke i Rolsø blev nedrevet, blev der i 1907 opført en ny kirke i Vrinnars.

Af andre fællesinstitutioner der endnu findes i bybilledet, kan nævnes fællesfryseriet opført i 1949 og sognets tidligere fattighus, som var opført i bindingsværk med stråtag.

Af håndværkere og forretninger, som har eller har haft deres virksomhed i Vrinnars, kan bl.a. nævnes:

Erhvervsgartneri – på Møllebakken 17 hvor der tidligere har været småsalg til lokale.

Urmager – der har ligget et urmagerværksted på Møllebakken 11, værkstedet er i dag nedlagt.

Skole – byens gamle skole har ligget på Møllebakken 5.

Mejeri – på Vrinnars Bygade 45, hvor Arla Food's mejeri ligger i dag, har det lokale mejeri ligget tidligere.

Posthus - mellem Arla Food og Brugsen har der indtil for få år siden ligget et par sammenbyggede huse. I det ene var der indrettet posthus og i det andet blev der drevet en større systue.

Brugs – på Vrinnars Bygade 37, er Vrinnars brugs beliggende. Den oprindelige brugs var indrettet i bygningen Brugsbakken 4.

Bager – Vrinners bageri er beliggende på Vrinners Bygade 31.

Telefoncentral – i ejendommen Vrinners Bygade 33 har der tidligere været telefoncentral.

Mejeriudsalg – Vrinners mejeriudsalg var beliggende i ejendommen Vrinners Bygade 21.

Ishus & Slikbutik – har været indrettet i bygningen Skovgårdevej 1.

Slagter – I bygningen Havvej 2 har der tidligere været slagterforretning.

Blomsterbutik – har der været indrettet i ejendommen Vrinners Bygade 8, der har muligvis tidligere været købmand i bygningen.

Købmand – i ejendommen Vrinners Bygade har der tidligere været en stor købmandsgård med benzinstander.

Skomager – har været indrettet i Vrinners bygade 18.

Smedje – På Vrinners Bygade var smedje med salg af benzin og flaskegas.

Bank – På Vrinners Bygade har der været bank, sandsynligvis var det Landmandsbanken.

Mølle – på Møllebakken 12 har der været en vindmølle, som dog blev revet ned i 1917, da der kom elektricitet til Vrinners.

Kapel – den lille bygning vest for det gamle missionshus på Rolsøgårdvej har givetvis været anvendt som kapel.

BYGGESKIK I LANDSBYEN

De eksisterende huse og gårde i Vrinners er opført over en periode på 400 år fra ca. 1600 til i dag.

Bebyggelsen afspejler skiftende tiders tradition og byggeskik. Byggeri af villaer i sidste århundrede er et meget markant træk ved Vrinners.

Længehuset er den oprindelige Bygningstype.

Hustypen er karakteriseret ved en bygningskrop med ringe dybde, på f.eks. 6-7m. Bestemmende for bygningsdybden har været bjælkernes bæreevne uden mellemunderstøtning. Længehuset er for det meste forsynet med en høj tagrejsning på 40°-50°.

Tagets hældning er betinget af klimaet og de på stedet tilgængelige materialer, som først og fremmest var strå og tegl, men senere også tagpap og galvaniserede metalplader også kaldet pandeplader, som dog overvejende kun blev anvendt på avlsbygninger, værksteder og udhuse m.v.

Ydervæggene var først og fremmest bindingsværk med et fundament af marksten. Senere blev facaderne opført af mursten på et fundament af tilhugne marksten eller af beton støbt på stedet.



Havvej 10

Det er karakteristisk, at længehustypen ikke blev ændret væsentligt før midten af 1800-tallet. Den høje rejsning og faginddelingen blev bevaret som et velproportioneret og gennemprøvet grundlag for bygningerne.

Et smukt eksempel på et længehus opført i bindingsværk er ejendommen Havvej 10, som er opført i 1777 som stuehus til en gård, bygningen fremtræder velholdt med en god fortælleværdi på trods af mindre ombygninger.

To andre eksempler er Havvej 12 og 13, som er en bindingsværksbygninger opført henholdsvis i 1850 og 1777.

Førstnævnte er stadig tækket med strå, hvorimod Havvej 13 har fået ny tagbeklædning i form af bølgeeternitplader.

Et Nyere eksempel på et længehus er ejendommen Havvej 1 opført i 1909.

Huse omkring 1900-tallet. Husene fra denne periode er kendetegnet ved grundmurede bygninger af traditionel form, men de fik større husdybde og mindre facadelængde end længehuset. Der blev eksperimenteret med flere nye stiltræk og dekorationer af bl.a. murværk med mønstre og bånd, frontkviste begyndte også at vinde indpas.

Et smukt eksempel på en bygning med frontkvist er ejendommen Havvej 16 opført i 1910.

Bedre byggeskik – traditionen er fra første halvdel af forrige århundrede. Der blev i denne periode udviklet mere enkle, men harmoniske og brugsmæssigt velfungerende hustyper. Grundformen på disse huse var næsten altid kvadratisk.



Havvej 12



Havvej 13



Havvej 16



Vrinners Bygade 10

Et smukt eksempel på en bygning opført i bedre byggeskik, er ejendommen Vrinners Bygade 10 opført i 1927.

Huse i 1930'erne. I løbet af 1930'erne rykkede det lille fritliggende hus inden for rækkevidde for familier med almindelige indkomster, samtidigt kom der nye materialer som beton, tagpap og stålvinduer og man udviklede nye byggemetoder som f.eks. indmurede jernprofiler over store vinduesåbninger og nye tagkonstruktioner med en lille taghældning.

Det så man især i de karakteristiske hvide firkantede huse – kaldet ”funkishuse”.

I Vrinners er der et eksempel på et sådant ”funkishus”, huset er beliggende på Vrinners Bygade 24, huset er dog ikke opført i 30'erne men først i 1950.

Årsagen til at den nye arkitekturstil kom senere ud i landsbyerne er måske, at man først skulle vende sig til den nye stilretning, så en forsinkelse på ca 10 år eller mere er ikke usædvanlig.

Huse i 1940'erne. Den mest almindelige boligtype i 40'erne er i to etager- eller i en etage med udnyttet kælder. Huset har en kompakt form med formindsket vinduesareal, facade af røde eller gule mursten og sadeltag med tag af tegl eller bølgeeternit.

Et eksempel på denne hustype er beliggende på Vrinners Bygade 29, huset er opført i 1955 og et meget fint eksempel på netop denne hustype.

Huse i 1950'erne og 60'erne På disse huse forsvandt udhængen og de murede gavle. Vinduerne er med store sprosseløse glasflader og 2 lag glas i koblede, tophængte rammer.

Taget er som regel af eternit og har mindre hældning end tegltaget, senere forsvandt hældningen helt og blev erstattet af det såkaldte ”built up” tag.

På Havvej 7 er der et fint eksempel på et hus af denne type, huset er opført i 1965.

Typehuset i 70'erne. Det typiske hus har tag med lav hældning og stort udhæng. Taget er ofte beklædt med tegl, eternit eller betontagsten. Facaderne er udført i mursten op til brystningshøjde, vinduerne er som oftest lange bånd i facadens fulde længde. Vrinners har, som de øvrige byer i Danmark, fået sin andel af denne hustype.

Huset fra 1980'erne til i dag. Det karakteristiske hus er et mindre etplanshus med små vinduer, tykke mure og et afvalmet tag med tegl eller betontagsten og stort udhæng. 80'erne var i øvrigt præget af det såkaldte tæt/lave byggeri, det vil sige række-, kæde- og gårdhavehuse.

Et sådan eksempel på rækkehuse har Vrinners på Tornholmvej.

BEVARING AF BYGNINGER OG BYMILJØ

For at sikre landsbyens helhedskarakter og kvaliteter har lokalplanen til formål at regulere de fremtidige ny- og tilbygninger samt den fremtidige bygningsvedligeholdelse m.v. på en sådan måde, at landsbyens byggetradition bevares samtidigt med at denne tradition videreføres i forhold til nye bebyggelsers placering og udformning.

Lokalplanens metode i forhold til eksisterende bebyggelser er at kræve, at udvendige ændringer af bevaringsværdige huse skal godkendes af Ebeltoft Kommune. I godkendelsen har kommunen i henhold til lokalplanen hjemmel til at stille de nødvendige krav til sikring af byggetradition m.v.

I forhold til nybyggeri sikrer lokalplanen, at den ydre fremtræden og placering tilpasses landsbyens helhedskarakter.

Herudover forholder lokalplanen sig også bredere til landsbymiljøet ved at udlægge områder til rekreative funktioner og sikre bevarelse af kulturmiljøet.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

KOMMUNEPLAN 1997 FOR EBELTOFT KOMMUNE

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen er den gældende Kommuneplan 1997 for Ebeltøft Kommune.

I planens hovedstruktur tilkendegiver byrådet, at service- og øvrige fællesfaciliteter samt bygnings- og bymiljømæssige kvaliteter skal søges bevaret i vores landsbyer. Formålet er bl.a. at modvirke en affolkning af landområderne.

Byrådet tilkendegiver, at midlet til sikring af de mange miljø- og bygningsmæssige kvaliteter, som vores landsbyer indeholder, er udarbejdelse af landsbylokalplaner. Med sådanne planer kan man sikre og inspirere til bevarelsen af de værdifulde bebyggelser samt regulere en væsentlig del af landsbyens hele miljø.

Nærværende lokalplan er derfor i henhold til intentionerne i kommuneplanens hovedstruktur.

I planens rammedel er Vrinnens afgrænset som vist på kortet overfor og byen er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål. Afgrænsningen viser, hvor ud til byen kan udvikle sig, og er fastlagt i et samarbejde med amtet, som administrerer naturområderne i det åbne land.

Det tilkendes i kommuneplanens rammedel, at der ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal tages størst mulig hensyn til landsbyens eksisterende miljøkvaliteter, beplantning, vejenes forløb og udformning, samt den lokale byggestil. Herudover fastsættes der følgende rammer for lokalplanlægningen:

Områdets anvendelse: Helårsbeboelse, offentlige formål og erhvervsformål, dvs. landbrug, lokale håndværks- og service virksomheder, butikker o. lign.

Bebyggelsesprocent: Højst 25 for den enkelte ejendom ved boligbebyggelse. Højst 40 for den enkelte ejendom ved anden bebyggelse.

Etageantal: Højst 1½.

Bygningshøjde: Højst 8½ m.

Zoneforhold: Landsbyen er beliggende i landzone.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med de tekstmæssige retningslinier i rammerne for lokalplanlægningen.

Som det ses af kortet overfor, er lokalplanens afgrænsning af landsbyområdet ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 1997. Afgrænsningen er udvidet enkelte steder for at forbedre de udviklingsmæssige muligheder for byen.

Udvidelsen af afgrænsningen sker primært øst for byen for at skabe attraktive og varierede bosætningsmuligheder. Herudover medtages inden for afgrænsningen en række gårde placeret i den vestlige del af byen. Begrundelsen herfor er for det første,



1:6000.

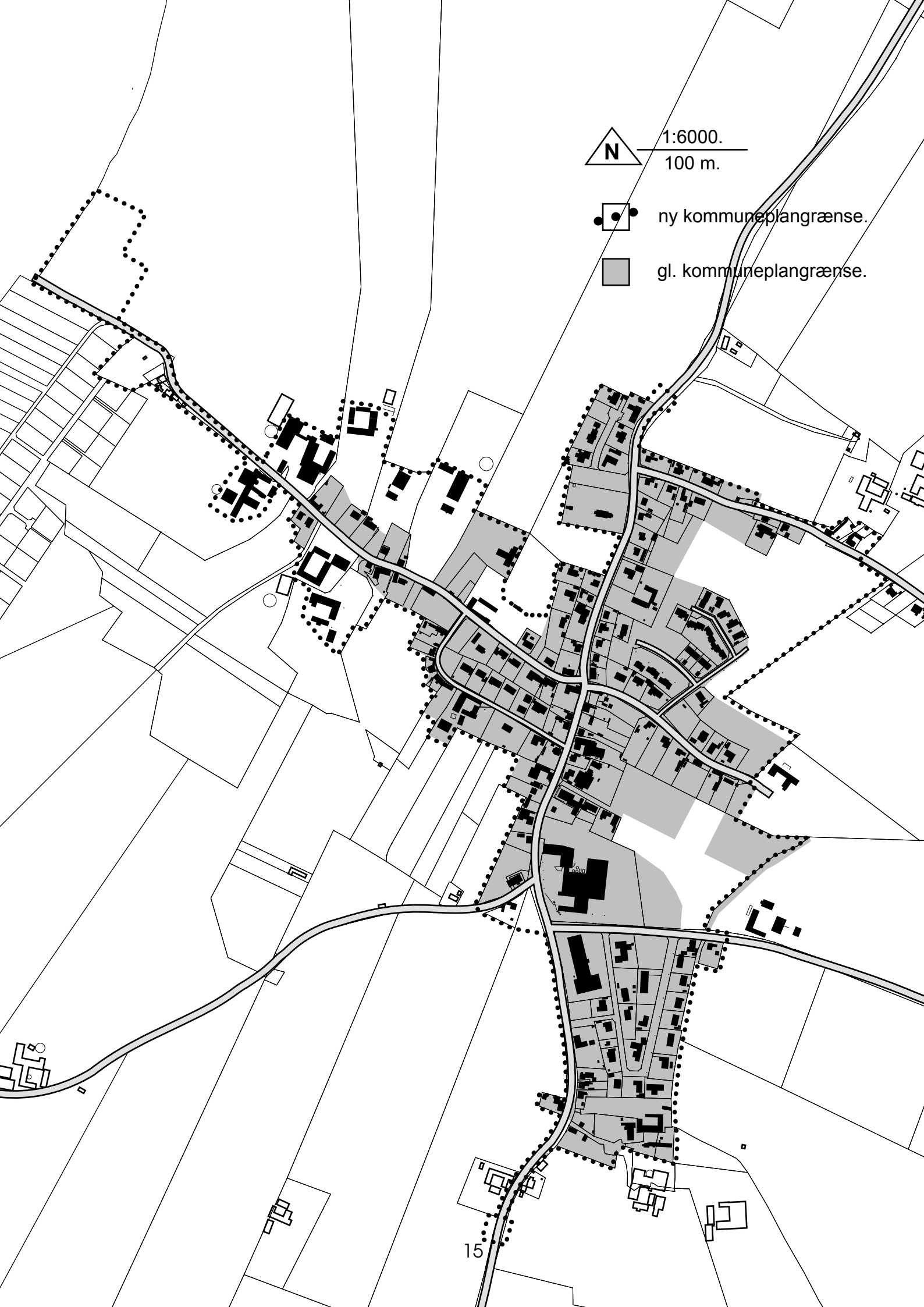
100 m.



ny kommuneplangrænse.



gl. kommuneplangrænse.



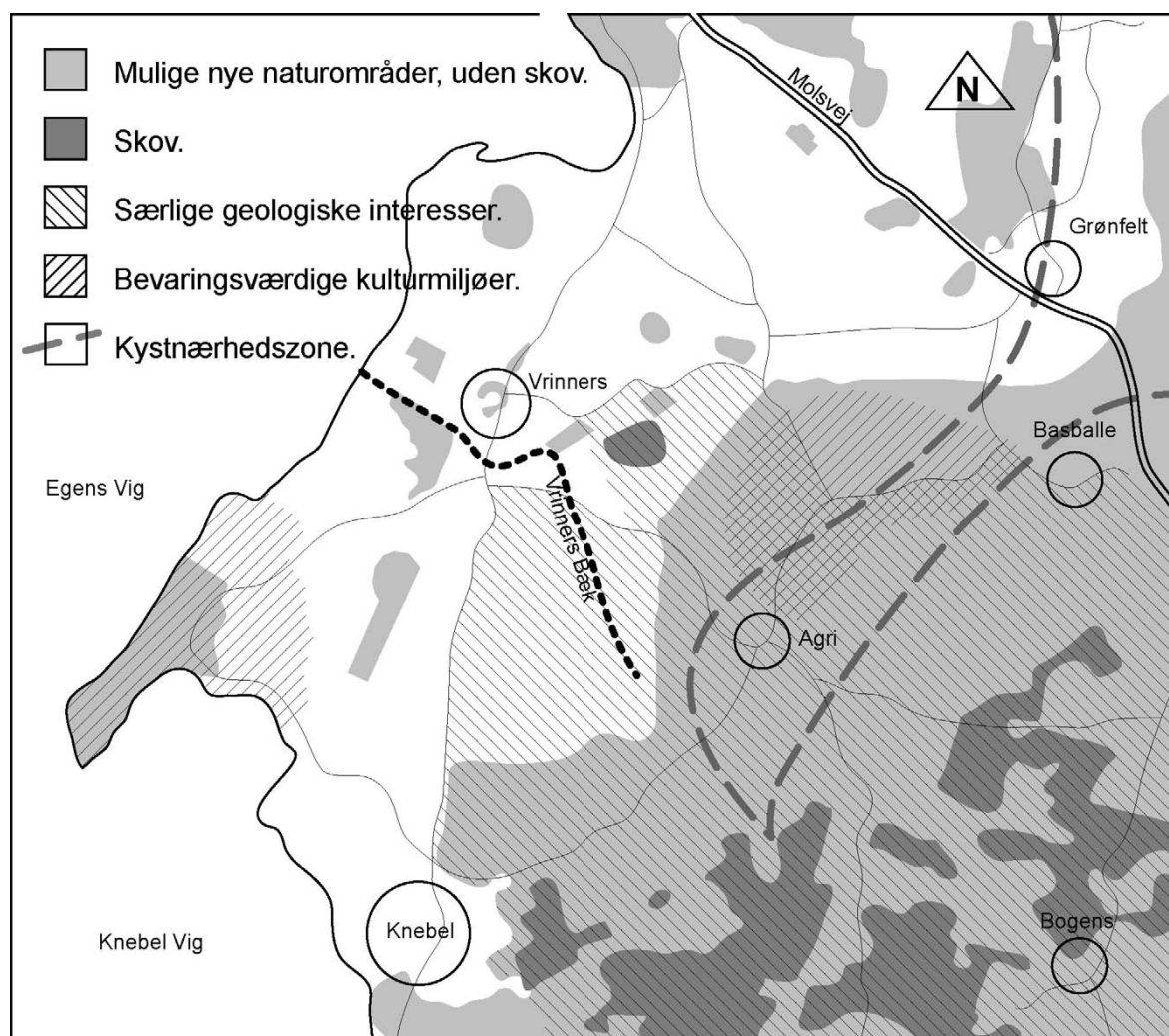
at bebyggelserne har stor betydning for bymiljøets udvikling i denne bydel og for det andet, at lokalplanen skal sikre, at gårdene ved evt. overgang til boligformål, hvis landbrugspligten ophæves, kan reguleres gennem lokalplanens bestemmelser.

Der fremlægges derfor sideløbende med denne lokalplan et kommuneplantillæg nr. 31, hvor der foretages en ændret afgrænsning af Vrinnere.

REGIONPLAN 2001

Regionplanen for Århus Amt forholder sig ikke til den fysiske planlægning inden for en landsby som afgrænses i kommuneplanen. Derimod er amtet i udstrakt grad myndighed i forhold til varetagelse af natur-, miljø og landskabsinteresser i det åbne land, som omkranser landsbyen.

Arealet omkring byen er som den øvrige del af Mols og Helgenæs registreret som et område, med særlig landskabelig interesse. Herudover har regionplanmyndigheden udpeget flere mindre mulige naturområder omkring byen, hvor skovrejsning er uønsket. Landskabet syd og øst for byen er i kulturmiljømæssig sammenhæng udlagt som et område med særlig geologisk interesse, mens der i et område syd-vest for byen er arkæologiske forhold af interesse. Endelig skal nævnes at Vrinnere Bæk opstrøms byen i regionplanen er målsat som et vandløb af god kvalitet med et alsidigt dyre- og planteliv.



KOMMUNEATLAS

Ebeltoft Kommuneatlas fra 1999 indeholder resultatet af en kortlægning af bevaringsværdierne i en række af kommunens byer samt en registrering af bevaringsværdierne af alle bygninger i kommunen, som er opført før 1940.

Kommuneatlasset behandler ikke specifikt landsbyen Vrinnars, men i atlasset er ca. 65 bebyggelser inden for afgrænsningen af landsbyen Vrinnars registreret som bevaringsværdige.

Kommuneatlassets registreringer og lokalplanen kan dog ikke alene sikre bevaringsværdierne og et bedre bymiljø i Vrinnars. Succes'en afhænger i høj grad også af den enkelte husejers eget initiativ og i den forbindelse er Ebeltoft Kommune indstillet på at bistå med råd og vejledning i forbindelse med nybyggeri, ombygninger eller tilbygninger m.v.

NATURBESKYTTELSE

I henhold til naturbeskyttelsesloven er der såvel beskyttede naturelementer som beskyttelseslinier i og omkring Vrinnars.

Som det ses af kortet på næste side strækker strandbeskyttelseslinien på 300 m sig inden for lokalplanområdet og omfatter den vestligste del af lokalplanområdet. Omkring Kirken er en 300 m kirkebyggelinie og der er registreret et overdrevsareal i den sydøstlige del af byen.

KYSTEN OG STRANDEN

Kystlinien fra sommerhusområdet til Vrinnars Hoved er under stadig forandring og en sandbanke, ud for kysten vest for Vrinnars by, har efterhånden en sådan størrelse, at den kan betegnes som en ny ø. Stranngen langs kystlinien har en artsrig flora med mange typiske arter og på kystskrænter findes flora præget af kalkrig margel i jordbunden.

LANDSKABSFREDNING

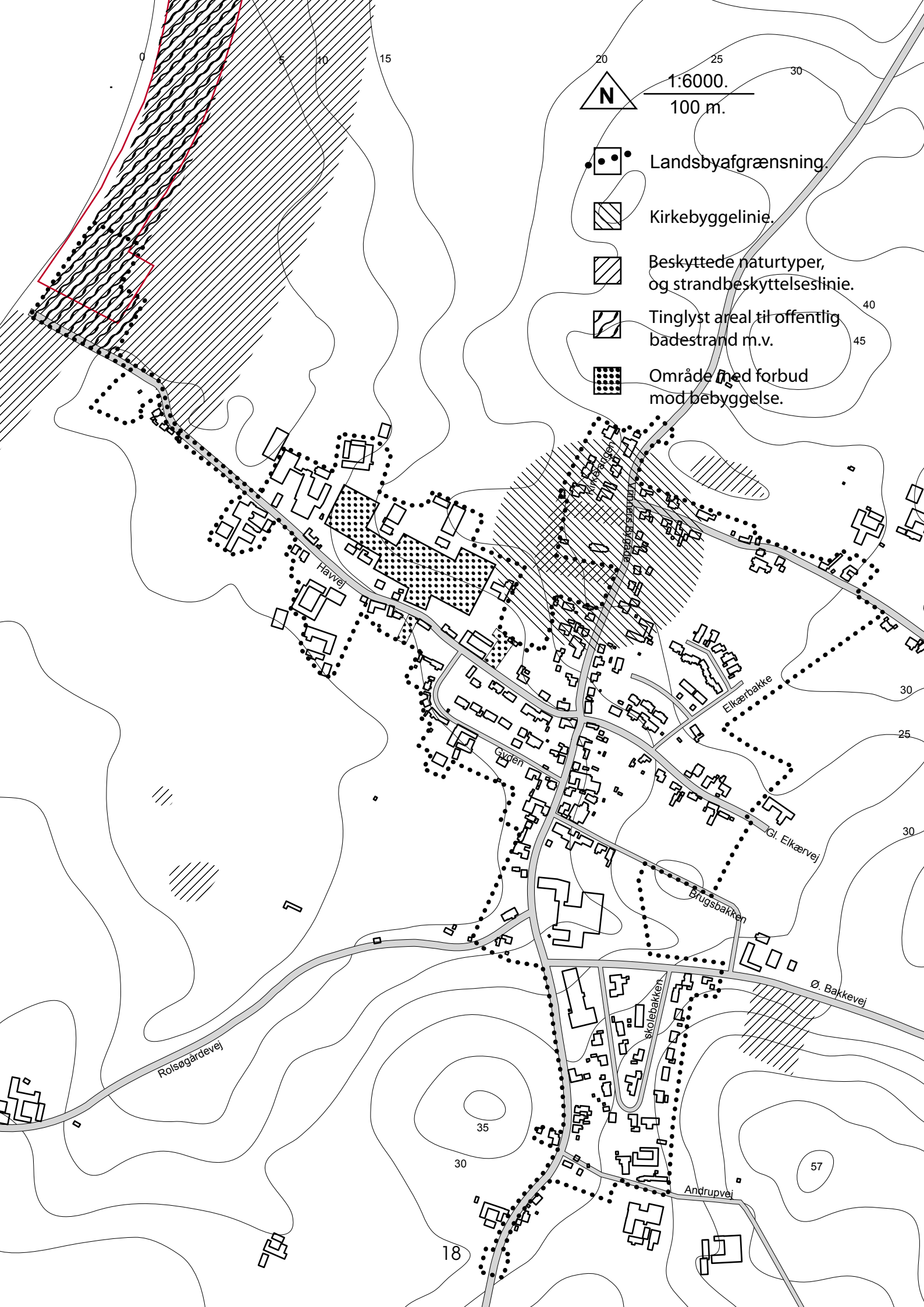
Vrinnars kirke er på grund af sit smukke ydre og markante placering i landskabet beskyttet af en landskabsfredning. Fredningen af kirkens nære omgivelser fremgår også af kortet på næste side.

KYSTNÆRHEDSZONEN

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan inden for kystnærhedszonen redegøre for den visuelle påvirkning af omgivelserne.

Lokalplanområdet strækker sig helt ud til Kalø Vig på Djurslands vestkyst.

Lokalplanen skaber imidlertid ikke rummelighed til nybyggeri af andet end et mindre



offentligt toilet mellem kysten og byen. Derfor er den visuelle påvirkning set fra kysten særdeles begrænset.

Byggeri til boligformål påvirker heller ikke kystnærhedszonen i nævneværdig grad, da ny bebyggelse placeres på den østlige side af den eksisterende bymæssige bebyggelse. Fra kysten kan det ikke påvirke på anden måde, end at evt. nye tage måske kan blive synlige bag det eksisterende bymiljø.

Da lokalplanen i øvrigt ikke åbner mulighed for bebyggelser, som afviger væsentligt fra de omgivende bebyggelser, vurderes den visuelle påvirkning af omgivelserne også på den baggrund at være særdeles begrænset.

MILJØVURDERING

Iht. lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der for planer, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, gennemføres en kort indledende vurdering af, hvorvidt der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

En sådan miljøvurdering skal gennemføres, såfremt planen giver mulighed for anlæg omfattet af lovens bilag 3 eller 4, hvis et internationalt naturbeskyttelsesområde kan påvirkes væsentligt, eller hvis den i øvrigt kan påvirke miljøet væsentligt.

Planer som alene fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller som kun indeholder mindre ændringer af eksisterende planer, skal kun miljøvurderes, såfremt indvirkningen på miljøet vurderes som væsentlig.

Idet lokalplanen omfatter en landsby og planen kun skaber mulighed for en til en landsby passende byvækst til boligformål skal lokalplanen ikke miljøvurderes.

LANDZONEADMINISTRATION

Lokalplanområdet forbliver i landzone.

I landzone, som ikke anvendes til jordbrugsformål, må der som udgangspunkt ikke foretages udstykning, opføres nye bebyggelser eller ske en ændring af anvendelsen uden en tilladelse efter planlovens § 35.

I henhold til planlovens § 15 kan en lokalplan dog indeholde bestemmelser om, at lokalplanen erstatter de oven for nævnte tilladelser i henhold til § 35. Lokalplanen for Vrinnars indeholder i afsnit 12 sådanne bestemmelser. Ved bebyggelse m.v., som ikke udtrykkeligt er nævnt i afsnit 12, skal der fortsat indhentes zonetilladelser.

VIRKSOMHEDSSTØJ

Inden for Vrinnars by åbner lokalplanen mulighed for etablering af lettere erhverv så som mindre service- og kontorvirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder samt butikker til områdets daglige forsyning.

Grænseværdierne for støj fra virksomheder i det åbne land skal overholde miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984, som angiver følgende niveauer.

kl. 7.00 til 18.00: 55 dB(A)

kl. 18.00 til 22.00: 45 dB(A).

kl. 22.00 til 7.00: 40 dB(A).

Støj beregnes som gennemsnitsværdier over et tidsrum inden for de angivne døgnperioder og måles udendørs i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelse.

VANDFORSYNING- OG SPILDEVANDSPLAN

Vrinnere har eget vandværk, hvortil der er tilslutningspligt.

Vrinnere er kloakeret, og spildevandet ledes til Knebel Renseanlæg.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Uanset lokalplanens bestemmelser må der ikke:

- Foretages udstykninger eller arealoverførsel til boligformål fra landbrugsejendomme, før der er opnået tilladelse hertil fra jordbrugskommissionen.
- Inden for 300 m fra kysten foretages ændringer af tilstanden uden dispensation fra Århus Amtsråd.
- Inden for fredningen omkring kirken foretages ændringer af tilstanden uden dispensation fra Fredningsnævnet.
- Ejendommen matr. nr. 52 b, Vrinnere By, Rolsø er kortlagt i henhold til lov om jordforurening. Ændring til mere følsom anvendelse end den nuværende kræver tilladelse efter loven.

LOKALPLANENS TILVEJEBRINGELSE

Byrådet godkendte den 20. januar 2005 lokalplanen som *forslag*.

Forslaget blev fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 8. februar 2005 til den 5. april 2005.

Der blev afholdt offentligt møde om lokalplanforslaget tirsdag den 15. marts kl. 18.30 i Vrinnere Beboerhus. Mødet blev i samarbejde med Beboerforeningen tilrettelagt som en spis-sammen-aften.

I offentlighedsfasen indkom 7 indsigelser.

I forbindelse med den endelige vedtagelse blev landsbyafgrænsningen ændret således, at delområde nr. 3 (øst for Skolebakken) udtages af planen og der blev skabt rummelighed til én bolig på Gadebakken umiddelbart nord for ejendommen Havvej 6. Der blev indføjet bestemmelser om maksimal butiksstørrelse på 1000 m² for dagligvarebutikker og 200 m² for udvalgvarebutikker. På kortbilag 4 indtegnes sti fra Gadebakken og nord om bebyggelsen til Bygaden samt et beplantningsbælte i det vestlige skel af matr. nr. 63 a Vistoft by, Rolsø. Endelig udtages bestemmelsen om, at byggehøjden ikke må overstige 7½ m.

En detaljeret gennemgang af indsigelserne kan ses på kommunens hjemmeside.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge landsbyens anvendelse til bolig-, erhvervs- og offentlige formål på en sådan måde, at der skabes rammer for en positiv og naturlig udvikling samt bevaring af landsbyen Vrinners.
- 1.2 At bevare de karakteristiske træk i landsbymiljøet, herunder bebyggelser af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt gadeforløb og beplantning.
- 1.3 At videreføre landsbyens byggetradition med hensyn til nye bebyggelses placering og udformning samt ved ombygning og istandsættelse af eksisterende bygninger.
- 1.4 At sikre bevaring af landsbyens åbne struktur ved på harmonisk måde at udlægge grønne kiler mod det åbne land fra landsbyen og i forbindelse med nyudstyknings.
- 1.5 At udlægge grønne områder som binder landsbyen sammen og som sikrer stiforbindelser for gående og cyklende.
- 1.6 At fastlægge retningslinier for ændret anvendelse af overflødiggjorte landbrugsbygninger.

§ 2 OMRÅDE, OPDELING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikelnumrene 1aa, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1b, 1c, 1d, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1ø 4e, 4h, 4i, 6i, 6k, 6n, 7a, 8b, 8c, 11k, 12g, 12k, 13b, 13c, 13d, 13f, 13h, 13k, 14b, 14c, 14e, 18b, 19b, 20d, 20f, 20i, 20l, , 20m, 21aa, 21ab, 21ac, 21ad, 21ae, 21af, 21ag, 21ai, 21ak, 21al, 21am, 21c, 21f, 21i, 21k, 21l, 21m, 21p, 21q, 21s, 21t, 21u, 21x, 21z, 21æ, 21ø, 22b, 22c, 23a, 23d, 23e, 24c, 24e, 25a, 25d, 26c, 26d, 26f, 26g, 26h, 26i, 26l, 26m, 26n, 26o, 26q, 26r, 26s, 26t, 26v, 26x, 26z, 26æ, 26ø, 27a, 27aa, 27ab, 27ac, 27ad, 27af, 27ag, 27al, 27d, 27e, 27f, 27g, 27h, 27i, 27k, 27m, 27n, 27o, 27p, 27r, 27s, 27u, 27v, 27x, 27y, 27z, 27æ, 27ø, 29b, 29c, 29d, 29e, 29f, 30b, 32b, 34a, 34e, 34f, 34h, 35b, 37c, 37d, 37e, 37f, 38c, 39d, 40a, 40e, 40i, 41a, 41e, 42b, 43d, 43e, 44d, 44e, 45c, 45d, 47a, 50, 53b, 54a, 54b, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63a,

63b og 63c Vrinners by, Rolsø samt del af matrikel nr. 5d, 6f, 7d, 12o, 14a, 17a, 19a, 22a, 24a, 26a, 27t, 30c, 43c, 46b, 51a, 52b, litra ”a”, ”b”, ”c” Vrinners by, Rolsø samt alle parceller, der efter den 1. januar 2003 udstykkes inden for området.

- 2.2 Der er landbrugspligt på ejendommene matrikelnumrene 5d, 6f, 12o, 19a, 20q, 22a, 23d, 24c, 26a, 27t, 30c, 51a Vrinners by, Rolsø jf. kortbilag nr. 2.

Disse ejendomme skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil der sker ændringer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i henhold til kortbilag nr. 3 i 4 delområder omfattende:

1. Eksisterende landsby.
2. Nybyggeri til åben lav helårsboligformål. Alternativt en mindre del til tæt/lav helårsboligformål på Brugsbakken.
3. Grønne områder/fællesarealer med sammenhængende stiforbindelser for gående og cyklende samt hastighedsdæmpende foranstaltninger.
4. Område med forbud mod bebyggelse.

- 2.4 Lokalplanområdet forbliver uændret i landzone

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

DELOMRÅDE I

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og lettere erhvervsformål, offentlige- samt jordbrugsformål.

- 3.2 Lettere erhvervsformål omfatter service- og kontorvirksomheder, mindre håndværks- og fremstillingsvirksomheder som kan etableres uden gener for omgivelserne samt butikker til områdets daglige forsyning. Dagligvarebutikker må maksimalt være på 1000 m² og udvalgswarebutikker må maksimalt være på 200 m².

Ved behandling af en tilladelse til nyt erhverv skal indgå en vurdering af den samlede trafikbelastning i det berørte boligområde.

Gives der tilladelse til nye virksomheder i landsbyen, skal der fra starten foreligge en klar plan for hvor meget, virksomheden kan ekspandere på den omtalte placering.

- 3.3 Jordbrugsformål omfatter ejendomme, hvorpå der er landbrugspligt, hvorfor anvendelsen reguleres af landbrugsloven.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan anvendes til erhvervstyper, der naturligt kan indpasses i landsbyen uden gener for omgivelserne.

Overflødiggjorte landbrugsbygninger kan indrettes til boligformål, såfremt der er tale om velegnede bevaringsværdige bygninger eller velegnede bygninger med betydning for landsbymiljøet. Boliger må ikke have et bruttoetageareal på mindre end 85 m².

DELOMRÅDE II

- 3.4 Området kan anvendes til åben lav boligbebyggelse. På Brugsbakken kan op til 1/3 af bebyggelsen på arealet udføres som en tæt/lav bebyggelse.

DELOMRÅDE III

- 3.5 Området må kun anvendes til grønne områder, stiforbindelser for gående og cyklende samt arealer til hastighedsdæmpende foranstaltninger..

DELOMRÅDE IV

- 3.6 Inden for området må der ikke opføres bebyggelser.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til opførelse af åben lav helårsboliger kan udstykkes ned til en størrelse af 1000 m².

- 4.2 Grunde til opførelse af tæt/lav helårsboliger kan udstykkes ned til en størrelse af 350 m².

- 4.3 Ved nedlagte landbrug kan en ejendoms overflødiggjorte bygninger udstykkes.

Ved udstykning af et stuehus i 2 eller flere selvstændige beboelser samt ved udstykning af en ejendoms overflødiggjorte driftsbygninger til boligformål, skal der fremsendes en samlet bebyggelses- og udstykningsplan for hele den pågældende gårdbebyggelse til byrådets godkendelse. (se punkt 7.3)

Skel, der forekommer ved opdeling af eksisterende ejendomme, må kun udlægges som usynlige skel, således at gårdbebyggelserne med gårdsplads og omkringliggende arealer fremtræder med en helhedskarakter, der er karakteristisk for det ældre landsbymiljø.

- 4.4 Udstykning til nye boliger ved Brugsbakken på matr. nr. 6 f Vrinners by,

Rolsø kan kun finde sted efter en samlet udstyknings- og bebyggelsesplan for området, som er godkendt af byrådet.

§ 5 VEJE- OG STIFORHOLD

5.1 Profilet og forløbet af eksisterende veje, der er karakteristisk for bymiljøet skal fastholdes med deres nuværende placering, udformning og udstrækning.

5.2 I henhold til kortbilag nr. 4 skal der etableres 2 hastighedsdæmpende foranstaltninger ved hovedindkørslerne til landsbyen. Den nordlige hastighedsdæmpende foranstaltning skal etableres mellem den nordlige ende af Vrinners Bygade og Vestre Molsvej 41 og den sydlige skal placeres syd for Møllebakken nr. 12.

I henhold til kortbilag nr. 4 placeres hastighedsdæmpende foranstaltninger på Vrinners Bygade/ Møllebakken, ved Vrinners Bygade nr. 9/9A og på Møllebakken ud for ejendommen Skolebakken 2.

Krydset Vrinners Bygade, Havvej og Gl. Elkærvej skal ombygges, således at oversigten for trafik fra Havvej forbedres, samtidigt med at der skabes hastighedsdæmpende foranstaltning i form af forsætning, hæveflade eller andet.

5.3 I henhold til kortbilag nr. 4 skal der etableres fortov på den østlige side af Vrinners Bygade på strækningen fra Østre Bakkevej til Andrupvej og fra Skovgårdevej til Gl. Elkærvej. Fortovet skal anlægges rundt om hjørnet ved Skovgårdevej.

5.4 I henhold til kortbilag nr. 4 udlægges en sti mellem de grønne områder, de nye udstykningsområder og den eksisterende landsby parallelt med og øst for Vrinners Bygade fra Skovgårdevej til Andrupvej.

5.5 På strækninger hvor den i § 5.4 nævnte sti kun udlægges som gangsti skal der ved nyudstyknings m.v. i området reserveres areal til en cykelsti. Cykelstien skal kunne forlænges til Egens Havhuse mod nord og Knebel mod syd.

5.6 I henhold til kortbilag nr. 4 udlægges en busholdeplads på hver side af vejen i den centrale del af Vrinners by.

5.7 Med det formål, at forbinde den trafikale infrastruktur for legende samt cyklende og gående færdsel skal der i videst muligt omfang etableres passager og stier som forbinder de enkelte dele af landsbyen.

§ 6 TEKNISK FORSYNING

- 6.1 Gadebelysning må kun etableres med nedadrettet lys og med en lyspunkt-højde på maksimalt 5 m.
- 6.2 Langs stier og i grønne områder skal belysningen begrænses mest muligt og ellers udføres som nedadrettet parkbelysning i lav højde.
- 6.3 Arkitektonisk belysning og høje kommunikationsmaster er ikke tilladt.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 For ejendomme, der udelukkende anvendes til boligformål, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

For ejendomme, der anvendes til andre formål herunder blandet bolig- og erhvervsformål, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35. Bestemmelsen omfatter ikke landbrugsejendomme, som udnyttes landbrugsmæssigt.

- 7.2 Ved nybyggeri til boligformål må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1½ etage foruden eventuel kælder. For tilbygninger må bygningshøjden være op til højden på de eksisterende boliger på ejendommen. Bebyggelsens bruttoetageareal skal være på min. 85 m².

- 7.3 Etablering af boliger i overflødiggjorte driftsbygninger samt indretning af flere lejligheder i stuehuse må kun ske efter en af byrådet godkendt bebyggelsesplan for den samlede gårdbebyggelse.

Planen skal redegøre for:

- Placering af beboelse med udendørs opholdsarealer.
- Placering af evt. bebyggelser til offentlige formål, erhverv el. lign.
- Placering af småbygninger og skure.
- Facadetegninger og materialebeskrivelser.
- Terrænreguleringer.
- Vejadgang, p-forhold og skiltning.
- Miljøgener og trafikbelastning.

- 7.4 Ingen bolig må indrettes med et bruttoetageareal mindre end 85 m². Bebyggelsens placering i det nye udstykningsområde i forlængelse af Ilbjergvej, Tornholmvej og Elkærbakke skal udføres i henhold til princippet på kortbilag nr. 3.

- 7.5 Nybyggeri og tilbygninger inden for delområde 1 skal ske under hensyntagen til den omkringliggende bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN OG BEVARING

- 8.1 Ny bebyggelse i delområde 1 og ændringer af eksisterende bebyggelser skal med hensyn til hovedform, materialer og farver tilpasses de omkringliggende ældre bebyggelser og medvirke til at opretholde og videreføre landsbymiljøet og byggetraditionen, jævnfør beskrivelsen i lokalplanens redegørelsesdel.
- 8.2 Ydermure på beboelsesejendomme skal fremstå som blank mur eller pudset og malet eller kalket mur. Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til opførelse af boliger med ydermure i træ.
- 8.3 Tage på beboelsesejendomme skal udføres som symmetriske saddeltage med en hældning på mellem 25 - 50 grader målt i forhold til det vandrette plan. Bygninger til andre formål kan opføres med anden taghældning.
- 8.4 Til tagbeklædning på beboelsesejendomme skal anvendes ikke reflekterende kvalitetsmaterialer, der passer til omgivelserne. Solfangere skal indbygges, så de udgør en del af tagkonstruktionen eller facaden.
- 8.5 Eksisterende bevaringsværdige bebyggelser i henhold til kortbilag nr. 4 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres nævneværdigt med hensyn til de ydre forhold, uden byrådets godkendelse. Ved ydre forhold forstås: Udskiftning af tage, døre, vinduer samt ændring af facader.

§ 9 BEVARING AF LANDSBYMILJØET

- 9.1 Veje, stier, åbne pladser, træer, levende hegn, stendiger og stenmure m.m., der er karakterdannende for landsbymiljøet, skal i princippet bevares, og det for landsbyen karakteristiske skal videreføres ved nyanlæg.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, HEGN OG BE- PLANTNING M.V.

- 10.1 Der udlægges grønne arealer i henhold til kortbilag nr. 3. De grønne områder kan uden for boldbaner og legepladser m.v. henligge som uplejede arealer uden at de dog må springe i skov.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for områderne, når der ses bort fra matr. 63a Vrinners by, Rolsø, hvor der kan opføres et mindre toilet.

- 10.2 Der udlægges beplantningsbælter i henhold til kortbilag nr. 4.

- 10.3 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige, og der skal holdes en passende orden i overensstemmelse med landsbyens skik. Opbevaring af store mængder skal ske bag afskærmning, således at materialerne ikke er synlige fra områdets øvrige ejendomme.

§ 11 STØJFORHOLD

- 11.1 Ved etablering af virksomheder skal det sikres, at virksomheder ikke påfører omgivelserne et støjniveau, som overskrider de grænseværdier, som er gældende for åben/lav boligbebyggelse. Se endvidere redegørelsen side 19.

§ 12 LANDZONETILLADELSE

- 12.1 I henhold til § 15 stk. 4 i Lov om Planlægning fastsættes hermed bestemmelse om, at de neden for nævnte zonetilladelser i henhold til lovens § 35, stk. 1 anses for meddelt ved den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

1. Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse og ændring af bestående bebyggelse i det omfang, de pågældende bebyggelser og ændringer er i henhold til bestemmelserne i lokalplanens afsnit 3, 6 og 7.
2. Tilladelse til ændret anvendelse af bestående bebyggelser i det omfang, anvendelsen er tilladt i henhold til bestemmelserne i lokalplanens § 3.
3. Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens afsnit 3 og 10.
4. Tilladelse til udstykninger og arealoverførsler, når disse er godkendt af byrådet og i henhold til afsnit 4.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

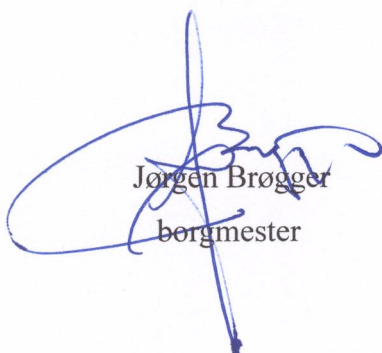
- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Efter lokalplanens endelige vedtagelse begæres denne tinglyst på de i § 2 nævnte matrikelnumre.
- 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 med videre, 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. Når en dispensation berører personer, foreninger m.v. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 21 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.
- 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 Byggeloven, Udstykningsloven og Planloven m.fl

VEDTAGELSESPÅTEGNING

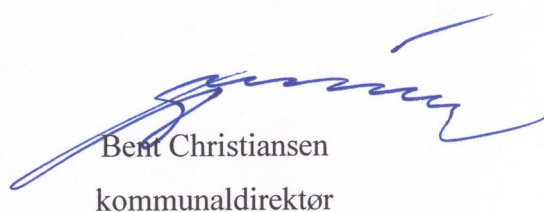
Således vedtaget som lokalplanforslag af Ebeltoft Byråd den 20. januar 2005.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 8. februar 2005 i Ugepressen.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 8. februar 2005



Jørgen Brøgger
borgmester

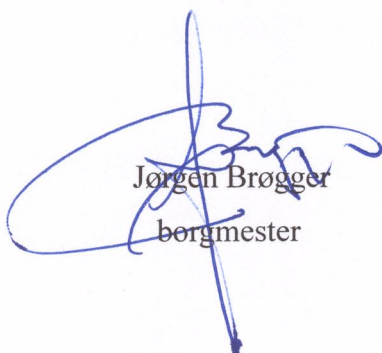


Bent Christiansen
kommunaldirektør

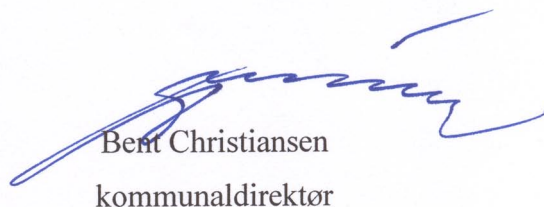
Således endeligt vedtaget af Ebeltoft Byråd den 15. juni 2006.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 5. juli 2006 i Ebeltoft Folketidende.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 5. juli 2006



Jørgen Brøgger
borgmester



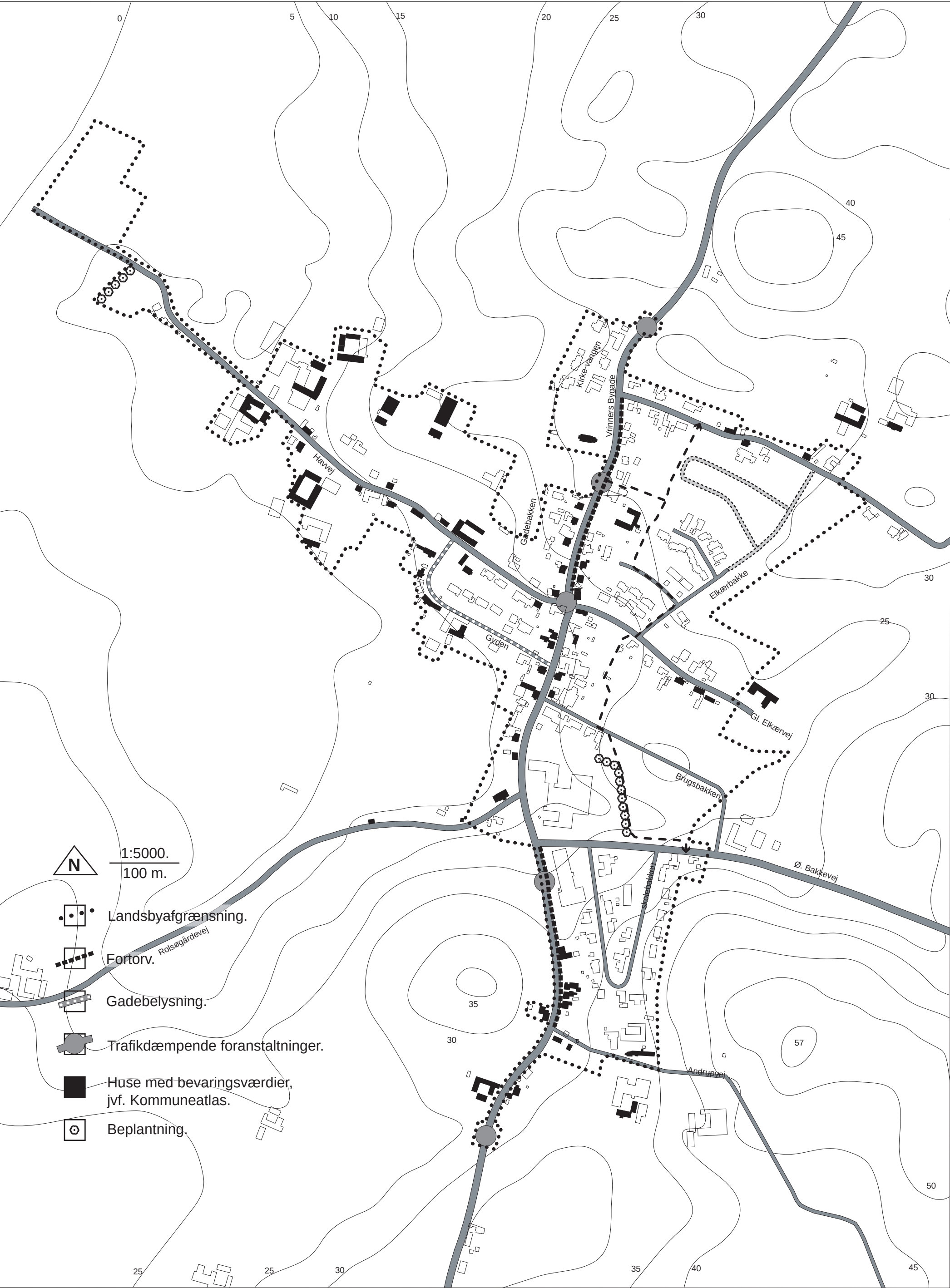
Bent Christiansen
kommunaldirektør



KORTBILAG NR. 2
MATRIKLER MED LANDBRUGSPLOGT

MÅL 1:5.000





KORTBILAG NR. 4
BEVARINGSVÆRDIGE HUSE OG TEKNISKE ANLÆG

MÅL 1:5.000