

Endelig vedtagelse LP 105-707 Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand

21/7841 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter arealet på Ravnsvej ved Hegedal Strand, hvor FDM Camping tidligere lå. Arealets samlede størrelse er ca. 22.450 m², og området er en del af et stort set udbygget sommerhusområde. Lokalplanen giver mulighed for at udstykke i alt 8 sommerhusgrunde.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring, og der skal tages stilling til endelig vedtagelse af forslaget.

Baggrund

Nærværende lokalplan 105-707 er udarbejdet for at afløse lokalplan 067-707, som er blevet ophævet af Planklagenævnet af nedenstående årsager:

- a) Planklagenævnet har vurderet, at forekomsten af markfirben indenfor lokalplanområdet skal belyses yderligere, herunder bestandens størrelse og udbredelse samt planområdets betydning som yngle- og rasteområde for markfirben.
- b) Det skal desuden belyses, om offentlighedens adgang til kysten og stranden er tilfredsstillende.

På baggrund af ovenstående har forvaltningen i nærværende lokalplan belyst ovennævnte punkter i lokalplanens redegørelse under emnerne: Sikring af offentlighedens adgang til kysten, Naturbeskyttelseslovens §26, under Habitatdirektiv, samt i bestemmelserne punkt 6.8-6.11.

Området er besigtiget den 23. april 2021, og det er konkret vurderet, at der indenfor lokalplanområdet kan være enkelte små yngle- og rasteområder for markfirben, men ikke for andre bilag IV-arter. Disse områder friholdes ikke helt for indgreb, så der etableres derfor erstatningsyngle-/rasteområder indenfor lokalplanområdet. Etableringen af erstatningsyngle-/rasteområder sker med udlægning af overskudsjord på arealer, der i dag er uegnede som yngle-/rasteområder.

Erstatningsyngle-/rasteområderne vil medføre, at den økologiske funktionalitet af det samlede netværk af yngle-/rasteområder i og omkring lokalplanområdet opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

Umiddelbart udenfor den østlige afgrænsning af lokalplanområdet er der stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden. Denne stiforbindelse har været i brug i mange år og er optaget i matr.nr. 1a, Hegedal By, Fjellerup. Se kortbilag 1 i lokalplanen.

Der har aldrig været offentlig tilgængelig stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden igennem lokalplanområdet, da den tidligere anvendelse var privat afgrænset campingplads. Det vurderes, at der er tilfredsstillende adgang til kysten og stranden i nærområdet.

Høringssvar og forslag til ændringer

Forslag til Lokalplan 105-707 har været offentliggjort i 4 uger, og der er kommet indsigelser som i hovedtræk drejer sig om højde på beplantningen i området samt omfang og placering af bygningerne.

Der er ligeledes bekymring for eventuel opførelse af store sommerhuse. Forvaltningen bemærker, at bebyggelsesprocenten på 15 vil muliggøre, at der opføres sommerhuse på ca. 200 m², da grundene er 1.300 – 1.400 m². De omkringliggende eksisterende sommerhusgrunde er på ca. 1.200 – 3.000 m². Her er der ikke lokalplan, og det vil derfor være bygningsreglementet, som regulerer bebyggelsen. Bygningsreglementet muliggør en bebyggelsesprocent på 15.

Høringssvar og forvaltningens bemærkninger er vedlagt.

Forvaltningen anbefaler på baggrund af høringssvarene, at lokalplanen vedtages med nedenstående ændringer:

- der tilføjes til punkt 6.7: ”Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 5 m”
Med denne ændring sikres det, at der ikke kan bebygges nærmere skel end 5 meter, hvilket sikrer en større friholdelse af udsigt.
- til punkt 8.6: ”Der må terrænreguleres indtil +/- 0,5 meter i en afstand af 5 meter fra skel”

Med denne ændring sikres det, at der ikke kan terrænreguleres nærmere skel end 5 meter, hvilket sikrer en større friholdelse af udsigt.

- til punkt 8.6: ”Der må ikke foretages yderligere terrænregulering indenfor lokalplanområdet, udover udlægning af overskudsjord i områderne vist på kortbilag 2 for at sikre yngle/rasteområder til markfirben.”

Der er i lokalplanen udlagt områder, hvor der skal udlægges overskudsjord, som ikke beplantes, men skal ligge uberørt som mulige områder for yngle-/og rasteområder for markfirben.

Forvaltningen anbefaler udover ovenstående, at øvrige bestemmelser fastholdes, således at der indenfor lokalplanområdet gives samme muligheder som indenfor det eksisterende sommerhusområde.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at Lokalplan 105-707 vedtages endeligt med ovennævnte ændringer.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 17-01-2022

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3204097	Åben	LP 105-707 for sommerhusgrunde ved Hegedal Strand	(169899/21)	(H)
2 - 3204110	Åben	Bemærkninger fra høringsfasen	(169908/21)	(H)
3 - 3213250	Åben	Høringssvar	(2771/22)	(H)