

# Lokalplan 094-707

## for Anholt havn

### LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

### **BØRGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN**

~~Intentionerne med lov om planlægning er blandt andet at sikre borgerne indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større anlægsarbejder kan igangsættes.~~

~~I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.~~

~~Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til [plan@norddjurs.dk](mailto:plan@norddjurs.dk) senest den 19. marts 2020.~~

Lokalplanen er udarbejdet af:  
Planafdelingen, Norddjurs Kommune

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
<b>Borgernes indflydelse på lokalplantægningen</b>	<b>2</b>

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Anholt Havns historie	4
Luftfoto med lokalplanens afgrænsning	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	7
Planlægning af kystområderne	7
Landsplandirektiv	10
Landzonetilladelse - bonusvirkning	10
Naturbeskyttelsesloven	10
Habitatdirektivet	10
Skovloven	11
Museumsloven	11
Jordforureningsloven	11
Beredskabsloven	11
Drikkevandsinteresser -OSD	11
Støjforhold	12
Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune	12
Lokalplanforhold	13
Teknisk forsyning	13
Klimatilpasning	13
Miljøvurdering	13
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	14

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	15
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	15
3.0 Områdets anvendelse	15
4.0 Udstykning	16
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	16
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	16
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	18
9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning	19
10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	19
11.0 Øvrige tilladelser	19
12.0 Bonusvirkning	19
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	19
14.0 Vedtagelsespåtegning	20
<b>15.0 Offentlig bekendtgørelse</b>	<b>20</b>
Kortbilag 1, matrikelkort	21
Kortbilag 2, lokalplankort	22
Kortbilag 3, Oversvømmelsesrisiko	23

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Grenaa Kommune tillod i 2006 etablering af vandrehjem med 45 sengepladser på en ejendom på Anholt Havn beliggende indenfor lokalplan 158. Planklagenævnet ophævede tilladelsen i juli 2018 med henvisning til, at etablering af vandrehjem var i strid med anvendelsen til erhvervsformål, som var gældende i området, samt at en dispensation til vandrehjem var i strid med planens principper.

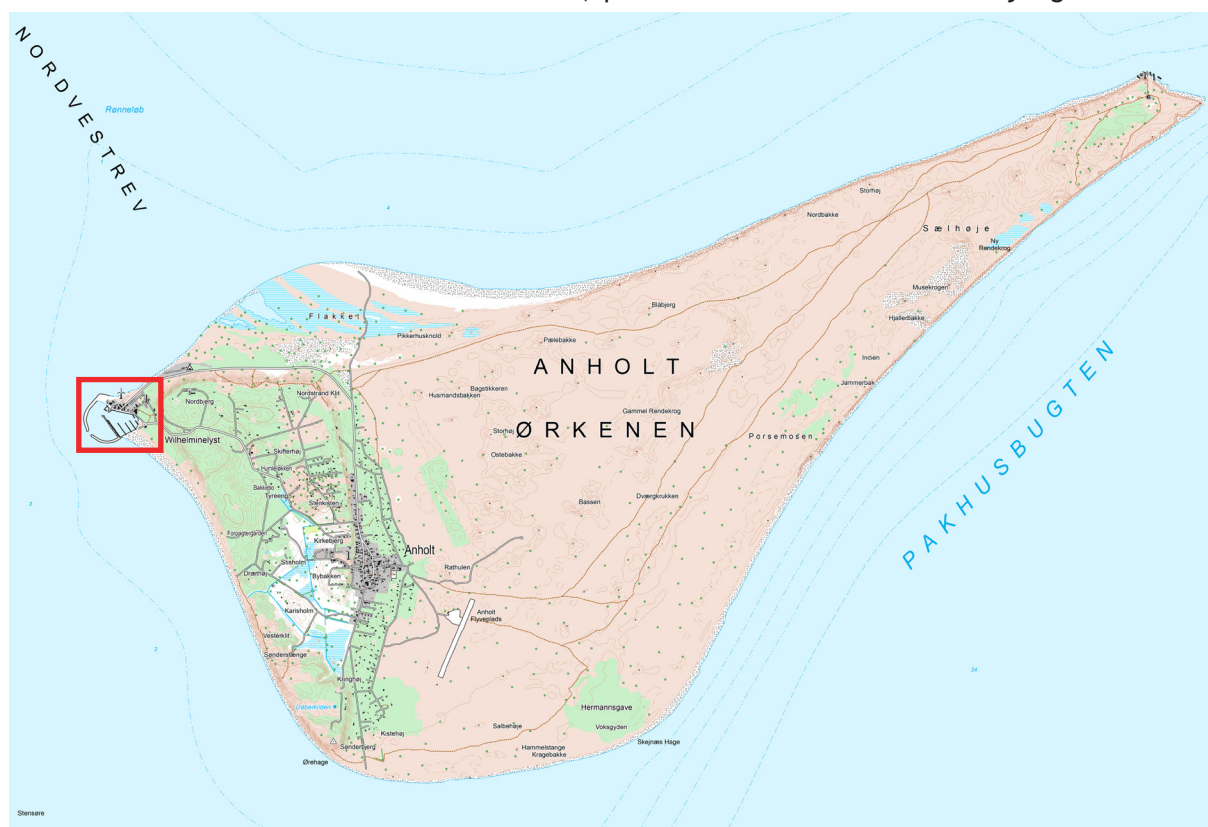
Norddjurs kommunalbestyrelse ønsker at gennemføre en planlægning, der skaber grundlag for at styrke Anholt Havn både erhvervsmæssigt og turistmæssigt.

Norddjurs kommunalbestyrelse har derfor besluttet, at lokalplanen skal ændres for at sikre, at to vandrehjem på Anholt Havn har mulighed for udlejning af værelser. Det skal derimod ikke være muligt at etablere helårsbeboelse, individuelle sommerhuse eller ferieejendomme på Anholt Havn.

### Anholt Havns historie

Anholt Havn blev bygget i årene 1899-1902. Indtil da måtte skibe med ærinde til øen ankre op i Pakhusbugten langs øens østlige kyststrækning. Havnen kunne med fordel have været placeret i Pakhusbugten på grund af den større havdybde og de bedre læforhold. Men efter englændernes besættelse af Anholt blev havnen i stedet anlagt ud for øens vestligste punkt, da man ville undgå, at større krigsskibe kunne ankre op.

Havnen er anlagt således, at dens munding ligger parallelt med strømmen, på den måde modvirkes sandaflejringer i indløbet





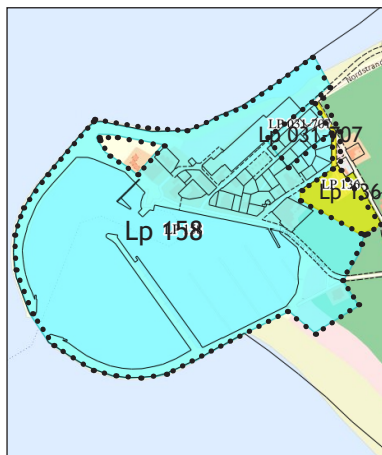
mest muligt. Stenfyldt til molerne er hentet i Sverige og ral til udfyldning af bolværket stammer fra Ørkenen. Efter at havnen var færdigbygget, rummede den et større antal fiskekuttere, og der opstod efterhånden en del bebyggelse omkring havnen. Havnen fik hurtigt betydning for erhverv, økonomi og transport, men også for naturforholdene. F.eks. betød den valgte beliggenhed, at strømforholdene blev ændret, så materiale blev aflejret ved Flakket og derved skabte nogle større ferskvands-søer, hvor der i dag er fuglereservat.

Havnens funktion har ændret sig gennem årene. I dag er der kun få fiskefartøjer tilbage i havnen. I stedet er antallet af lystfartøjer steget. Der er plads til ca. 300 lystbåde i havnen, og Anholt Havn benyttes endvidere af I/S Grenaa-Anholt Færgesfart, der sejler året rundt.

Den eksisterende bebyggelse på Anholt Havn anvendes primært til havneformål: Havnekontor, redningsstation, Fiskernes Fællessalg, terminal til Grenaa-Anholt Færgesfart, fiskernes bodehus, værksteder, lagerhaller, oliedepot, faciliteter for lystsejlerne m.v. I højsæsonen åbnes desuden havnens forretninger, musik- og spisesteder.

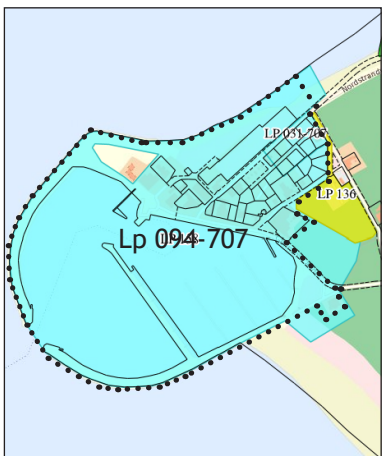
Havnen er året rundt et vigtigt samlingssted for både turister og fastboende.





De tidligere lokalplaner i området.

Lokalplan 136 bliver ikke berørt i nærværende lokalplan



Nærværende lokalplanens afgrænsning

### Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og fastholdes i landzone.

Lokalplanen fastlægger rammer for de fremtidige udviklingsmuligheder for Anholt Havn og de tilstødende havnearealer.

Områdets anvendelse fastlægges til havne- og erhvervsformål samt turistfaciliteter.

Lokalplanen omfatter samme område som lokalplan 158 og 031-707 men inddrager et lille trekantet område i den nord-vestlige del, der blev udtaget af lokalplan 158. Herudover er mindre dele af lokalplan 158 ikke medtaget i nærværende lokalplan, da områderne er belagt med fredning og dermed ikke kan anvendes efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens bestemmelser er i hovedtræk sammenfaldende med bestemmelserne i lokalplan 158 og 031-707.

Det nye i nærværende lokalplan er, at den udlægger et mindre delområde, delområde 3, med mulighed for at anvende to eksisterende bygninger på havnen til overnatningsfaciliteter, f.eks. i form af vandrehjem.

Den ene bygning, hvor der gives mulighed for vandrehjem er det tidligere sømandshjem, der blev bygget i starten af 1900-tallet med tilhørende skibsproviantering, alkoholbevilling og med pligt til at huse folk fra strandinger o.lign. Følgende er et uddrag af en beskrivelse af denne bygning:

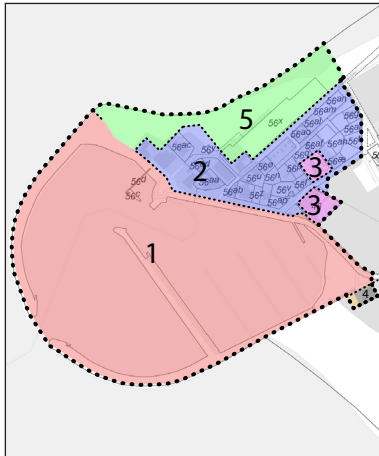
*Anholt Havn blev indviet i 1902. Den daværende præst på Anholt, Niels Christian Christensen (1900-1912), har berettet, at der få år efter fra ministeriet blev givet tilladelse til, at en fiskehandler Brammer fra Lynæs kunne bygge et "fiskerhjem", altså et sømandshjem, med tilhørende skibsproviantering på Anholt havn. Alt sammen med afholdsbevilling og med pligt til at huse folk fra strandinger o.l..*

*Herefter var der en lang række ejere frem til sidst i 1930'erne, hvor stedet blev købt af Niels og Ruth Hald som drev det som pensionat og skibsproviantering. Under krigen måtte de bl.a. sørge for indkvartering af 14 tyske soldater. Sønnen drev det videre frem til 1975. Efterfølgende blev der etableret restaurant, møntvask og grill.*

Den anden bygning, hvor der gives mulighed for anvendelse til vandrehjem er en bygning, der blev bygget i firserne som "Restaurant Anholt Havn".

Lokalplanen indeholder ikke særligt detaljerede bestemmelser for erhvervsbyggeriet, dels på grund af, at det er vanskeligt at forudse, hvilke aktiviteter der bliver behov for på Anholt, og dels fordi den "selvgroede" bebyggelse er en væsentlig del af det levende havnemiljø.

Der kan ikke etableres helårsboliger i lokalplanområdet. Der kan ikke knyttes folkeregisteradresse til en bolig, som ikke må anvendes til helårsbolig derudover definerer lokalplanen ikke



Lokalplanens delområder

**længden af den sæson en bolig kan anvendes.**

Antallet af faste pladser i lystbådehavnen kan udvides fra 300 til 350 pladser. En evt. udvidelse skal godkendes særskilt.

#### Lokalplanens delområder

Lokalplanområdet opdeles i flere delområder, som benævnes 1-5. Delområderne fremgår endvidere af kortbilag 2, side 22. Delområdernes afgrænsning er fastlagt ud fra de forskellige anvendelser, som lokalplanen giver mulighed for. Herunder er en kortfattet oversigt over lokalplanens delområder samt de erhvervs-kategorier, som tillades i de enkelte delområder.

*Delområde 1: Havnebassin, moler, bådebroer m.v.*

Området skal anvendes til havneformål, herunder færge-, fiskeri-, og lystbådehavn.

*Delområde 2: Erhvervsområde*

Området skal anvendes til bebyggelse for mindre industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomhed samt restauranter og butikker.

*Delområde 3: Område til turistfaciliteter*

Området skal anvendes til restauranter, butikker og overnatningsfaciliteter såsom vandrehjem eller lign., men ikke helårsbeboelse.

*Delområde 4: Serviceområde*

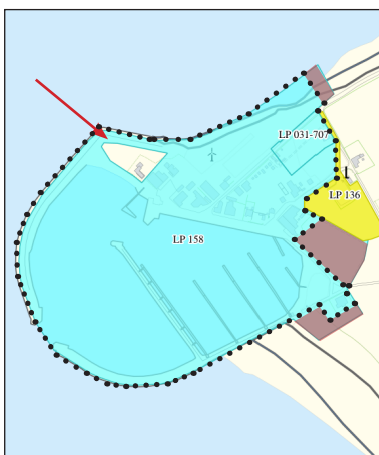
Området skal anvendes til sejlerhus, turistkontor og lignende.

*Delområde 5: Strand- og naturområde*

Områdets skal anvendes til klit- og strandområde og nedslivningsanlæg.

*Veje*

Området vejbetjenes af Gennem Landet og Nordstrandvej som er udlagt til private fællesveje indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanens afgrænsning samt ændringerne i planlægningen. De aflyste områder vises med rød farve, det nye område, der inddrages i planlægningen vises med rød pil

#### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

##### Planlægning af kystområderne - Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen og således omfattet af planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne, som stiller en række krav til kommunernes planlægning.

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone men en planlægningszone, hvor der kræves en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering af nye anlæg. Ellers skal disse placeres udenfor kystnærhedszonen. Hele Anholt ligger indenfor kystnærhedszonen.

Lokalplanområdet omfatter den eksisterende afgrænsning af Anholt Havn i lokalplan 158 og 031-707. Her ud over inddrages et mindre trekantet område i den nordlige del af området, som ligger omkranset af lokalplan 158, markeret med rød pil på illustrationen. Dette område var oprindeligt udlagt i lokalplan



158 til ferieformål i form af individuelle ferieboliger. Efter en påklage blev dette område udtaget og lå herefter som et "hul" i kommuneplanen. Området medtages igen og udlægges til henholdsvis strand og til havneerhvervsformål, da det ligger som en naturlig del af havnens øvrige erhvervsarealer.

Lokalplanområdets generelle anvendelse fastholdes til havne- og erhvervsformål og turistfaciliteter. Området må anvendes til lystbådehavn, fiskeri- og færgehavn samt erhvervsformål og turistfaciliteter, som efter kommunalbestyrelsens skøn har en naturlig tilknytning til havneområdet såsom mindre industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder samt overnatningsfaciliteter såsom vandrehjem, restaurationer, butikker, turistkontor, havnekontor, sejlerhus og lignende.

Der er ikke tale om uberørte arealer i landzone, men om arealer, der allerede er bebygget. Det eneste nye i lokalplanen er geninddragelsen af det lille trekantede område mod nord, muligheden for etablering af overnatningsfaciliteter samt udtag af fredede områder. **Desuden er tilføjet mulighed for sæsonbolig til havnefoged. Ved lokalplanens endelige vedtagelse er der desuden sket ændring af listen over accepterede nyplantninger.**

Lokalplanen udlægger et mindre delområde, delområde 3, med mulighed for at anvende to eksisterende bygninger på havnen til overnatningsfaciliteter, f.eks. i form af vandrehjem. Den ene af disse bygninger er det tidligere sømandshjem, der siden blandt meget andet også har været anvendt til pensionat.

Den anden bygning, der ønskes anvendt til vandrehjem har tidligere været anvendt til restaurant.

Der må ikke være helårsbeboelse indenfor lokalplanens område.

*Planlægningsmæssig begrundelse:*

Turisme er afgørende for at sikre opretholdelse af serviceniveauet for øens befolkning. Planlægningen for etablering af overnatningsfaciliteter, f.eks. i form af vandrehjem på Anholt Havn tager endvidere udgangspunkt i kommunens sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Området er meget domineret af turisme, og Norddjurs Kommune har et ønske om at understøtte udviklingen af ferie- og turistformål på Anholt,

Turisme og friluftsliv er et af 9 hovedtemaer i Norddjurs Kommuneplan. Anholt er også særligt omtalt i kommunens Natur- og friluftspolitik, hvor der bl.a. står:

*"Anholt er en særlig naturoplevelse som Nordeuropas største ørken. Øen tiltrækker gæster, som vil opleve den uforstyrret og uberørt med en helt speciel fauna og flora, der ikke findes andre steder i Danmark."* Temaet er bundet op på kommunens Turisme- og friluftsstrategi ligesom Anholts turismpotentialer også er en del af Norddjurs Kommunes Plan- og udviklingsstrategi 2019.

Anholt havn er samlingssted for turister og samlingspunkt for forskellige aktiviteter, der henvender sig til turisterne, herunder lystfiskeri, restauranter, cafeer, musiksteder o.lign. Kommunen ønsker at stimulere denne udvikling af havnen og turis-

men med et tilbud om en anden type overnatningsmulighed, end der ellers findes på øen og som bliver til gavn for en større kreds af brugere.

Muligheden for at overnatte havnenært vil øge områdets attraktionsværdi ligesom den lokale service og de lokale beskæftigelsesmuligheder forbedres.

*Redegørelse for den visuelle påvirkning af omgivelserne i henhold til planlovens §16, stk. 3*

Den del af det lille trekantede område, som genindtages i planlægningen og udlægges til erhvervsområde, er bebygget med en driftsbygning opført som kombineret havnekontor og sæsonbolig for havnefogeden og dennes personale. Eventuel ny bebyggelse i dette område vil ligge umiddelbart op ad eksisterende havnebebyggelse og vil dermed ikke adskille sig markant set fra kysten og havet. **Den øvrige del af trekanten udlægges til strand og kan ikke bebygges.**

Evt. nyt byggeri indenfor den nyinddragede trekant er vist med rød streg på nedenstående fotos:

Vandrehjemmene benytter allerede eksisterende bygninger. Der er altså tale om genanvendelse af bebyggelse, som i modsat fald har risiko for at forfalde. Ændringen er visuelt uden betydning for kystnærhedszonen, da der ikke opføres ny bebyggelse til denne anvendelse. Der er derfor ikke udarbejdet visualisering af dette.



*Visualisering, set fra nord fra stranden*



*Visualisering, set fra syd, fra havnen*

Offentligheden sikres fortsat adgang til kysten.

### Landsplandirektiv

Der er ingen landsplandirektiver for lokalplanområdet.

### Landzonetilladelse - bonusvirkning

Lokalplanområdet fastholdes i landzone. Lokalplanen har bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4. Det vil sige, at de landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som skulle meddeles for at realisere lokalplanens indhold, er meddelt samtidig med offentliggørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Bestemmelser om bonusvirkning fremgår af lokalplanens § 12.



§17 skovbyggelinje vist med grønt  
§33 fredning vist med lilla skravering

### Naturbeskyttelsesloven

#### §3 områder

Der er ingen områder indenfor lokalplanen omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, beskyttede naturtyper.

#### §15 Strandbeskyttelseslinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af Strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelseslinjen er 300 meter bred og fastsat efter §15 i Naturbeskyttelsesloven. Inden for strandbeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer i tilstanden eller af skelforhold. Strandbeskyttelseslinjen gælder dog ikke havneanlæg og de arealer, der ved lokalplan er udlagt til havneformål, jf. naturbeskyttelseslovens § 15b, stk. 1.

#### §17 Skovbyggelinje

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen.

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone. Det er derfor Norddjurs Kommunes vurdering, at den endelige vedtagelse af en lokalplan med bonusvirkning kan betragtes som en tilladelse efter § 35 stk. 1, i lov om planlægning.

Det er dermed vurderet, at det ikke vil kræve yderligere dispensationer fra skovbyggelinjen ved meddelelse af byggetilladelse til bebyggelse og lign. Klageadgangen sker derfor i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse.

#### §33 Fredning

En lille del af delområde 4 i lokalplanen er omfattet af fredning.

### Habitatdirektivet

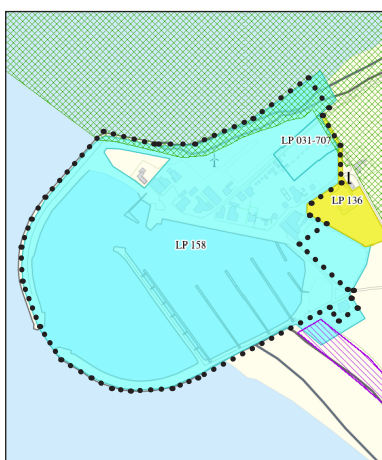
#### Natura 2000

#### Habitatdirektivet bilag IV arter

Arealet er beliggende i umiddelbar tilknytning til Natura2000. Habitatområde nr. 42 "Anholt og havet nord for" samt fuglebeskyttelsesområde nr. 32, "Farvandet nord for Anholt". Norddjurs Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil have nogen væsentlig indflydelse på udpegningsgrundlaget og påvirker ikke Natura 2000 planen for de nærliggende Natura 2000 områder.

Der er fundet markfirben i nærheden (ca. 150 meter) af det lokalplanlagte område. Planen vil ikke have en væsentlig påvirkning af populationen af markfirben i området.

Ændringerne i lokalplanen vil ikke få nogen indflydelse i forhold til ynglende og rastende fugle. Da det meste af arealet udgøres af havneområde, og ikke er nogen væsentlig biotop for fuglene.



Habitatområde og fuglebeskyttelsesområde vist med grøn skravering. Lilla skravering er §3 område

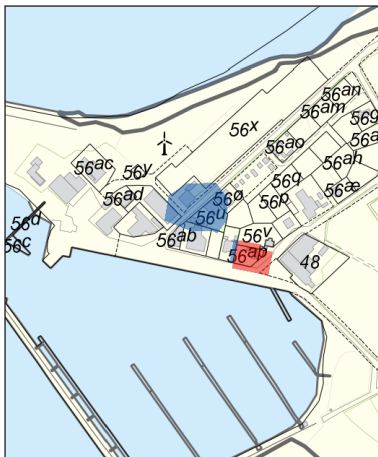
### Skovloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskovspligt jævnfør skovlovens §3 stk. 3.

### Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Museum Østjylland til arkivalsk kontrol og besigtigelse af området for en vurdering af, om der er spor af fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og Museum Østjylland tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.



 Jordforurening V1 niveau

 Jordforurening V2 niveau

### Jordforureningsloven

Størstedelen af lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering.

Den sydlige del af havnen, matrikelnummer 56ap Anholt By, Anholt, er dog i henhold til jordforureningsloven kortlagt af daværende Århus Amt på "vidensniveau V2", se illustration.

Ved opførelse af ejendomme eller ibrugtagning af friarealer skal ejeren og brugeren sikre enten at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig og fast belægning.

Hvis der skal flyttes jord fra arealet, skal kommunen forinden anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg. Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri findes tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Arealet må ikke tages i anvendelse til rekreative formål m.v. før der foreligger en tilladelse efter Lov om jordforurening.

### Beredskabsloven

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at bygninger, grundarealer og flydende konstruktioner skal indrettes og benyttes på en sådan måde, at risikoen for brandfare formindskes mest muligt, og at forsvarlige rednings- og slukningsmuligheder sikres bedst muligt, jf. beredskabslovens §34, stk.2.

Ved ønske om udvidelse af lystbådehavnen med faste eller midlertidige fortøjningspladser, skal der indhentes tilladelse fra redningsberedskabet. Det skal sikres, at havnen indrettes, så evt. brandspredning undgås.

Grundet den særlige natur og beplantning på Anholt er der stor risiko for brandspredning.

### Drikkevandsinteresser -OD

Området er udpeget med drikkevandsinteresser - OD. Der er ikke borer og indvindingsoplande til almen vandforsyning i nærheden.



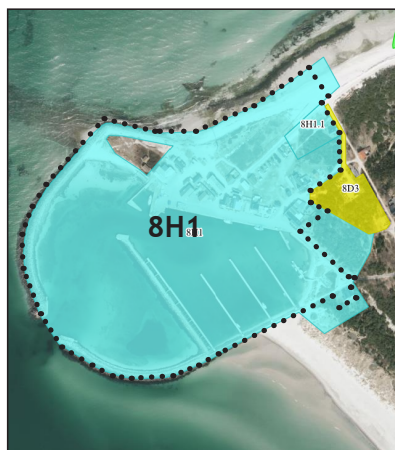
### Støjforhold

Ved udlæg af areal til håndværks- og industrivirksomhed og anden støjende virksomhed skal det sikres, at det udendørs støjniveau, som påføres eksisterende eller planlagt sammenhængende støjfølsom bebyggelse, normalt ikke overskrider følgende værdier:

Arealanvendelse	Mandag - fredag kl. 07.00 - 18.00 Lørdag Kl. 07.00 - 14.00	Mandag - fredag Kl. 18.00 - 22.00 Lørdag Kl. 14.00 - 22.00 Søn- og hellig- dage Kl. 07.00 - 22.00	Alle dage Kl. 22.00 - 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB(A)	70 dB(A)	70 dB(A)
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
4. Etageboliger	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
5. Boligområder for åben og lav bebyggelse	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
6. Sommerhusområde og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særligt naturområder	40 dB(A)	35 dB(A)	35 dB(A)

*Vejledende grænseværdier for støjbelastningen for virksomheder målt udendørs- Tallene er opgivet som det ækvivalente, korregerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype.*

Havneområdet hører under gruppe 3 i skemaet, områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.



..... Fremtidig afgrænsning af 8H1 efter kommuneplantillæg 16.

### Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune

Størstedelen af Anholt Havn er omfattet af kommuneplanens hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen.

En mindre del af lokalplanens område indenfor afgrænsningen af 8H1 er ikke omfattet af kommuneplanens rammer, da området blev udtaget af planlægningen i forbindelse med, at delområde 3 i lokalplan 158 blev erklæret ugyldigt af Naturklagenævnet.

Området er et trekantet areal mellem havnebassinet og havet og bebyggelsen består af en driftsbygning til havnekontor og sæsonbolig for havnefogeden og dennes personale.

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 16, der inddrager dette område samt udvider anvendelsesmulighederne til også at omfatte udlejning af værelser på hotellignende vilkår, f.eks. i form af vandrehjem.

Kommuneplanens ramme 8H1.1 ophæves og området inddrages ligeledes i 8H1.

Flere mindre områder indenfor kommuneplanens rammer er omfattet af fredning og udtages derfor af planlægningen.



Ny afgrænsning af kommuneplanens ramme for havnen, 8H1, vises med stiplet linje på nærværende illustration.

### **Lokalplanforhold**

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Lokalplan 158 Anholt Havn og 031-707 for et område på Anholt Havn aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

### **Teknisk forsyning**

#### *Spildevand*

Området er omfattet af spildevandsplanen, og er udlagt til spildevandskloak med lokal nedsivning af regnvand.

Spildevandet ledes til spildevandsforsyningens nedsivningsanlæg på havnen.

#### *Regnvand*

Regnvand fra parkerings- og tagarealer skal nedsives i faskine på egen grund. Vejvand ledes til vejgrøfter, regnvandsbede og faskiner.

Overfladevand og vand fra regnvandsforanstaltninger må ikke føres til § 3-området.

#### *Vand*

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen.

Lokalplanområdet skal forsynes fra Vandcenter Djurs - Anholt vandforsyning.

#### *Renovation*

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

### **Klimatilpasning**

#### *Oversvømmelser fra overfladevand*

Terrænkoten i lokalplanområdet er ikke tilstrækkeligt høj til at kunne modstå fremtidens stormflod. Der fastlægges en beskyttelseskote på 3 meter, hvor bygninger og værdier skal sikres. Ved større anlæg eller nybyggeri i lokalplanområdet bør det vurderes hvorledes en sikring kan bidrage til en sikringslinje for Anholt by for at imødekomme ødelæggelser ved fremtidens stormflod.

### **Miljøvurdering**

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017, skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norddjurs Kommune har foretaget screening af nærværende lokalplan og vurderer som planmyndighed, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og den skal ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.

### **Norrdjurs Kommunes kompetenceplan**

Når det af lokalplanens punkter fremgår, at kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation eller godkendelse, betyder det, at afgørelsen træffes i henhold til den enhver tid gældende kompetenceplan.

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetencen til fagudvalg og/eller til fagforvaltning.



*Skråfoto af området*

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

*Lokalplan 094-707 for Anholt Havn*

Områdets størrelse er ca. 15,9 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

### 1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre, at lokalplanens område kan anvendes til havnerhvervsformål samt turistformål med dertil knyttede byggerier og faciliteter.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning.
- 1.3 at tilrettelægge arealdisponeringen, således at der opnås de bedst mulige forhold for såvel havneaktiviteter, erhvervsdrivende, sejlere og feriegæster.
- 1.4 at sikre, at der kan etableres faste fortøjningspladser til 350 både.

### 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 48, 56c, 56d, 56f, 56g, 56h, 56l, 56m, 56n, 56o, 56p, 56q, 56r, 56s, 56t, 56u, 56v, 56x, 56y, 56z, 56æ, 56ø, 56aa, 56ab, 56ac, 56ad, 56ae, 56af, 56ag, 56ah, 56ai, 56ak, 56al, 56am, 56an, 56ao og 56ap Anholt By, Anholt samt del af 56a samme.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og fastholdes i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder som vist på kortbilag 2.

### 3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 Området må anvendes til havneformål, herunder lystbådehavn, fiskeri- og færgehavn samt erhvervsformål og turistfaciliteter, som efter kommunalbestyrelsens skøn har en naturlig tilknytning til havneområdet såsom mindre industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, restaurationer, butikker, turistkontor, havnekontor, sejlerhus og lignende samt udlejning af værelser på hotellignende vilkår, såsom vandrehjem. Der må ikke være helårsbeboelse i området.

Området opdeles i 5 delområder:

*Delområde 1: Havnebassin, moler, bådebroer m.v.*

- 3.2 Området skal anvendes til havneformål, herunder færge-, fiskeri-, og lystbådehavn

Af §3.4 følger at der alene kan indrettes og anvendes bolig til havnefoged og dennes personale samt til indehaver, bestyrer og personale tilknyttet restauranter og butikker i området.

### *Delområde 2: Erhvervsområde*

3.3 Området skal anvendes til havnekontor samt bebyggelse for mindre industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder samt restauranter og butikker.

3.4 Der må indrettes sæsonbolig til havnefoged og dennes personale samt til indehaver, bestyrer og personale tilknyttet restauranter og butikker i området. Boligerne må ikke anvendes til helårsbeboelse.

Boligerne må kun anvendes af personer med direkte tilknytning til en virksomhed på havnen. Der må ikke opføres selvstændig bebyggelse til boligformål, men udelukkende indrettes beboelse i forbindelse med de nævnte virksomheder.

### *Delområde 3: Område til turistfaciliteter*

3.5 Området skal anvendes til restauranter, butikker og udlejning af værelser på hotellignende vilkår, såsom vandrehjem eller lignende. Der må ikke være helårsbeboelse.

### *Delområde 4: Serviceområde*

3.6 Området skal anvendes til turistkontor, faciliteter til sejlere, sejlerhus og lignende.

### *Delområde 5: Strand- og naturområde*

3.7 Områdets skal anvendes til klit- og strandområde og ned-sivningsanlæg.

## 4.0 Udstykning

4.1 Der må foretages udstykninger i henhold til den til enhver tid gældende udstykningslov.

## 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinjer

### *Veje*

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra eksisterende veje via Nordstrandvej og Gennem Landet.

5.2 Interne veje kan anlægges og skal godkendes i forbindelse med eventuel udstykning eller ved byggesagsbehandling.

5.3 Nye veje skal minimum udlægges i en bredde af 5,0 m med en 3 m bred kørebane.

### *Parkering*

5.4 Antallet og placering af parkeringspladser skal godkendes i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

## 6.0 Bebyggelsens omfang og placering

### *Delområde 1, Havnebassin, moler, bådebroer m.v.*

6.1 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området. Undtaget herfra er småhuse, som er nødvendige for havnens drift og stakitter til forhindring af sandflugt.



Der er mulighed for at udvide antallet af faste fortøjningspladser til 350 efter forudgående tilladelse fra redningsberedskabet. Det er også muligt at udvide antallet af midlertidige fortøjningspladser, hvilket ligeledes kræver forudgående tilladelse fra redningsberedskabet.

*Delområde 2, Erhvervsområde*

- 6.2 Bebyggelsesprocenten i delområde 2 må ikke overstige 50 % for den enkelte grund.

- 6.3 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager.

- 6.4 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet. Kommunen kan forlange, at der skal fastlægges niveauplan, hvis det skønnes nødvendigt. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Ved byggeri over 8,5 meter skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forudgående.

*Delområde 3, Område til turistfaciliteter*

- 6.5 Bebyggelsesprocenten indenfor område 3 må ikke overstige 100 procent for delområdet som helhed.

- 6.6 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

- 6.7 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt efter reglerne i bygningsreglementet. Kommunen kan forlange, at der skal fastlægges niveauplan, hvis det skønnes nødvendigt. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette. Ved byggeri over 8,5 meter skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forudgående.

*Delområde 4, Serviceområde*

- 6.8 Ny bebyggelse skal opføres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2, side 22. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for delområdet som helhed..

- 6.9 Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager.

- 6.10 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige en højde på 8,0 meter. Ved byggeri over 8,5 meter skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forudgående.

- 6.11 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage med en hældning mellem 30 og 45 grader.

*Delområde 5, Strand- og naturområde*

- 6.12 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområdet. Der kan dog placeres mindre skurbygninger, f.eks. til teknik og lignende.

*Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet*

- 6.13 For nybyggeri i lokalplanområdet fastsættes en laveste

beskyttelseskote på 3,0 m.

## 7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

*Delområde 1, Havnebassin, moler, bådebroer m.v.*

7.1 Der er ingen bestemmelser for delområde 1.

*Delområde 2, Erhvervsområde og delområde 3, Område til turistfaciliteter*

7.2 Der må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende, og der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

*Delområde 4, Serviceområde*

7.3 Bygninger skal udføres med træbeklædte facader.

7.4 Tage skal udføres i tagpap med lister.

*Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet*

7.5 Skiltning må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse. Ved vurderingen af tilladelser vil kommunalbestyrelsen lægge vægt på, at skiltningen passer ind i omgivelserne uden at virke dominerende eller påtrængende. Skiltning med tilknytning til bebyggelsen skal placeres direkte på facader og gavle.

## 8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

8.1 Alene følgende arter må plantes: krybende pil, (gråris), klitrose, korbær, vild ribs, fjeldribs, spyd-pil, blød fil-trose, æblerose, hunderose, blågrøn rose, dunet gedeblad, øret pil, gråpil, vedbend, kaprifolie (vild), sargents æble, havtorn, ene, kvalkved, benved, tørst, kristtorn, alm. hvidtjørn, alm. hyld, vild æble, hassel, engriflet hvidtjørn, alm. hæg (ikke glansbladet hæg), navr, femhannet pil, bævre-asp, alm. røn, selje-røn, rød-el, ask, stilk-eg, bøg, storbladet elm og småbladet lind.

8.2 Der skal ved såvel nye anlæg som vedligeholdelse udvises størst muligt hensyn til det eksisterende terræn og bevoksning.

8.3 Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares. Dog må invasive arter som hybenrose fjernes.

8.4 Terrænreguleringer må ikke finde sted uden kommunens godkendelse. Overskudsjord fra udgravning til byggeri skal fjernes.

8.5 Ubebyggede arealer indenfor delområde 2 skal henligge som naturligt terræn, ligesom passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

8.6 Ubebyggede arealer indenfor område 4, som ikke anvendes til parkering, terrasser og lignende, skal henligge som naturligt terræn.

8.7 Affaldspladser, affaldscontainere og lignende skal anbrin-

ges eller afskærmes således, at de ikke er til gene for omgivelserne.

## **9.0 Teknisk forsyning, ledningsanlæg og belysning**

- 9.1 Overfladevand skal håndteres på egen grund.  
Overfladevand fra veje skal nedsives og fordampes via vejgrøfter, grønne vejrabatter, faskiner eller bassinanlæg.  
Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 9.2 Der kan etableres anlæg til alternativ energiforsyning, som f.eks. jordvarmeanlæg, solvarmeanlæg og solcelleanlæg.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs - Anholt vandforsyning.
- 9.4 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

## **10.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan**

- 10.1 Lokalplan 158 for Anholt havn og lokalplan 031-707 for et område på Anholt Havn aflyses ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse.
- 10.2 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

## **11.0 Øvrige tilladelser**

- 11.1 Etablering af regnvandsanlæg kræver tilladelse fra Norddjurs Kommune.
- 11.2 Etablering af faste og midlertidige fortøjningspladser kræver tilladelse fra redningsberedskabet.

## **12.0 Landzonetilladelser - bonusvirkning**

- 12.1 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse efter planlovens §15, stk. 4. Det vil sige, at de landzonetilladelser efter planlovens §35, stk. 1, som skulle meddeles for at realisere lokalplanens indhold, er meddelt samtidig med offentliggørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan.
- 12.2 Hvis der søges og opnås dispensation fra lokalplanens bestemmelser om omfang placering eller ydre fremtræden af bebyggelse og anlæg, vil bonusvirkningen ikke gælde og der skal søges om landzonetilladelse.

## **13.0 Lokalplanens retsvirkninger**

- 13.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og of-

fentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom indenfor lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, planen søger at skabe eller fastholde. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
- 13.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil. Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

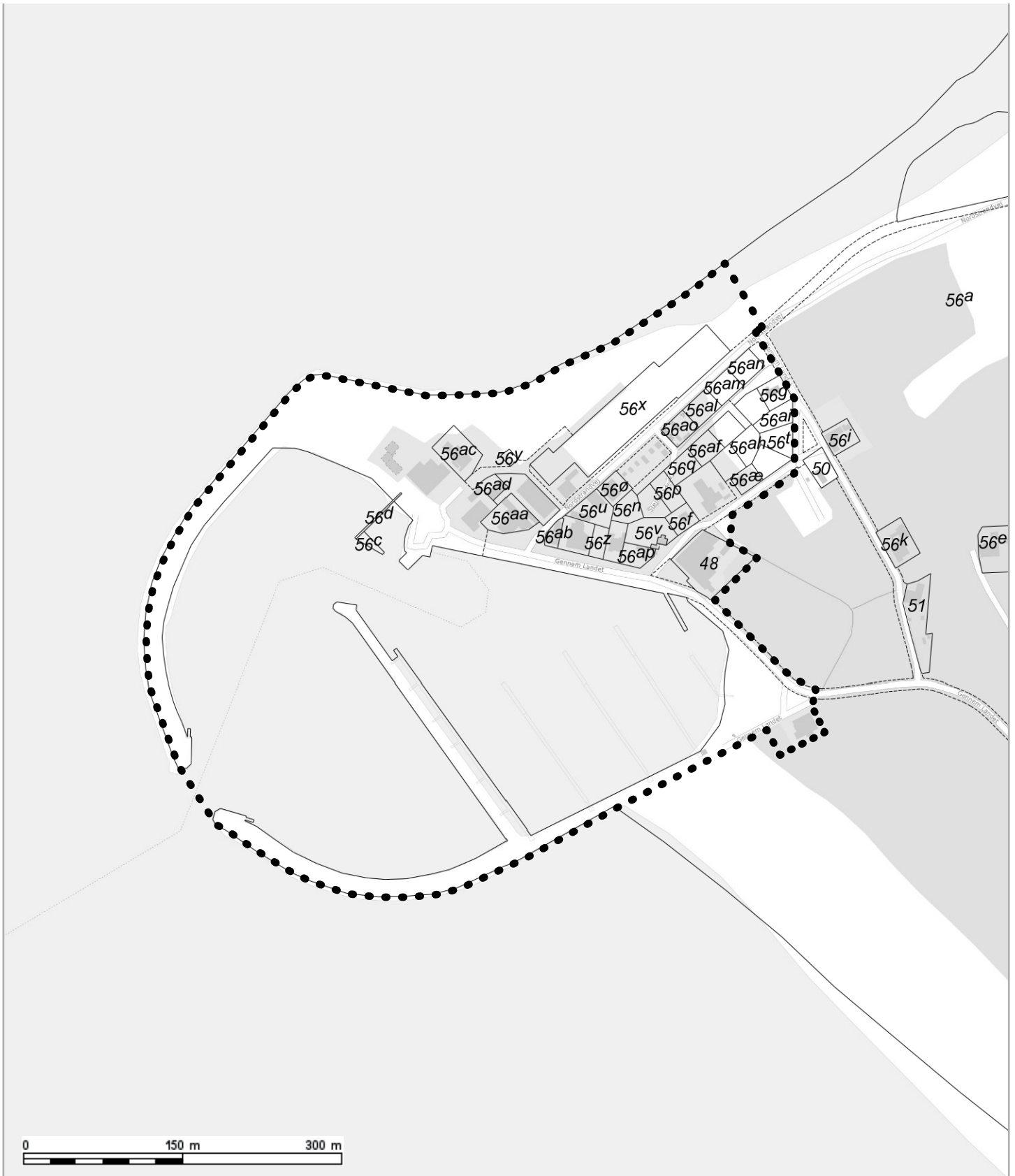
### 14.0 Vedtagelsespåtegning

- 14.1 Forslag til Lokalplan 094-707 for Anholt Havn er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 21. januar 2020.
- 14.2 Lokalplan 094-707 for Anholt Havn er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 21. januar 2020.

### 15.0 Offentlig bekendtgørelse

- 15.1 Lokalplan 094-707 for Anholt Havn er offentligt bekendtgjort XX. XX 2021.



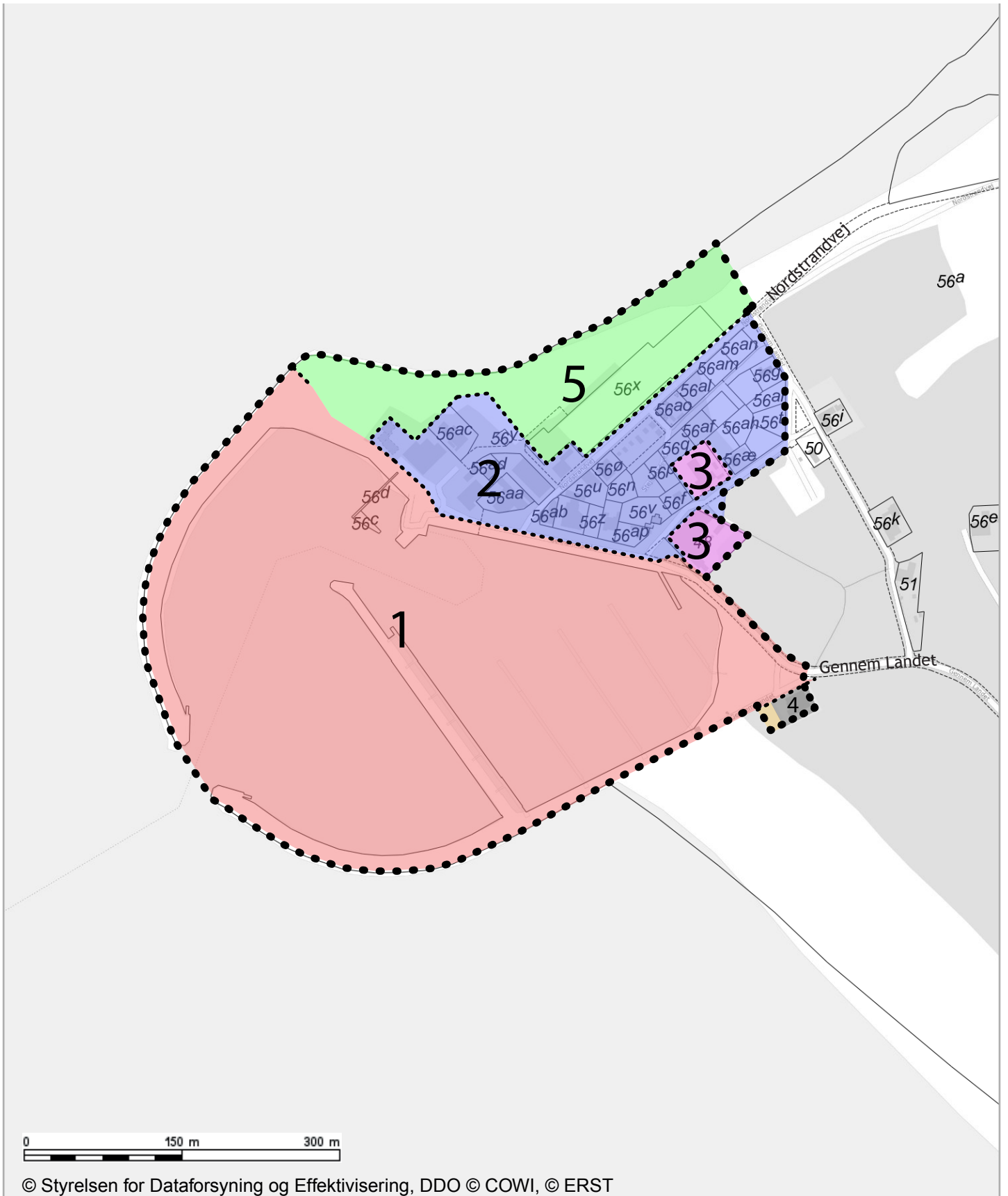


© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DDO © COWI, © ERST

●●●●●● Lokalplangrænse

LOKALPLAN 094-707  
Kortbilag 1  
Matrikelkort  
1:4000





© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DDO © COWI, © ERST

- Lokalplangrænse
- ..... Delområde grænse
- 4** Delområde nr.

■ Byggefelt









LOKALPLAN 094-707  
Kortbilag 2  
Lokalplankort  
1:4000





LOKALPLAN 094-707  
Kortbilag 3  
Risiko for oversvømmelse

Signaturforklaring

-  Matrikelskel
-  Optaget vej
-  Havvand 100 års hændelse 2012
-  Havvand 50 års hændelse 2012
-  Havvand 20 års hændelse 2012
-  Viste punkter
-  Søgegeometri
-  Bufferzone

