

Lokalplan 017-707

Feriecenter Fjellerup Fælled

med Kommuneplantillæg nr. 14
(til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011)

VEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i en *redegørelsesdel*, der omhandler baggrunden for lokalplanen, samt hvilken sammenhæng lokalplanen har med den øvrige planlægning og en *bestemmelsesdel*, der udgør de bindende retningslinier for områdets anvendelse og bygningernes udseende m.v. Lokalplanens kortbilag 1 og 2 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.

Kortbilag 3, Illustrationsplan er ikke bindende, men illustrerer, hvordan bebyggelsen kan komme til at se ud.

*Fjellerup Strand, - set mod sydøst
og mod lokalplanens område*



INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed	5
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Regionplan 2005 for Århus Amt	10
Turistpolitisk Handlingsplan, januar 2005	12
Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011	12
Lokalplaner	13
Kystnærhedszonen	14
Arkæologiske forhold	15
Særlige drikkevandsinteresser	15
Skovbyggelinie	15
Beskyttet dige	16
Museumsloven	16
Jordforurening	16
Landbrugsloven	16
Støjforhold	16
Trafik	17
Miljøvurdering	17
Teknisk forsyning	18
Spildevand	18
Vand	18
Varme	18
Antenne	18
Kabelanlæg	18
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	19
1.0 Lokalplanens formål	19
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	19
3.0 Områdets anvendelse	19
4.0 Udstykning	20
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier	20
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	21
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	23
9.0 Ledningsanlæg og belysning	24
10.0 Servitutter/ophævelse af eksisterende lokalplan	24
11.0 Landzonetilladelser	25
12.0 Lokalplanens retsvirkninger	25
13.0 Vedtagelsespåtegning	26
BILAG	
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold	
Kortbilag 2 - Areal disponering	
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	
Bilag 4 - Uddrag af Miljøstyrelsens vejledning om støj	
TILLÆG NR. 14 TIL NØRRE DJURS KOMMUNEPLAN 1999-2011	35
Vedtagelsespåtegning	37
Retsvirkningerne af kommuneplantillægget	37

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BAGGRUND

Beggrunden for denne lokalplans udarbejdelse er en ansøgning om at opføre et feriecenter på området Fjellerup Fælled, som i Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011 er udlagt til ferie- og fritidsformål. Feriecentret planlægges at kunne rumme 400 sengepladser overvejende etableret i ferielejligheder opført som rækkehusbebyggelse. Derudover ønskes feriecentret tilknyttet en meget bred vifte af fritidstilbud og aktivitetsmuligheder, som ikke kun skal kunne benyttes af centrets overnattende gæster, men også af andre turister og fastboende i kommunen.

Norrdjurs Kommune har en meget attraktiv kyststrækning, gode badestrande med fin badevandskvalitet, smukke landskaber med turmuligheder samt en række turistattraktioner og kulturhistoriske miljøer indenfor rækkevidde. Dette danner et oplagt udgangspunkt for en fortsat erhvervsmæssig styrkelse af turismen i kommunen. Etablering af et feriecenter som det ansøgte vil generelt gavne såvel turisterhvervet som beskæftigelsesmulighederne og bosætningen i kommunen.

På denne baggrund har Kommunalbestyrelsen i Norddjurs Kommune den 3. juli 2007 besluttet at lade udarbejde en lokalplan, som muliggør realisering af det ansøgte projekt for et nyt feriecenter på Fjellerup Fælled.

Fjellerup Fælled afgrænset på et luftfoto



Fjellerup Fælled set mod sydvest



*Fjellerup Fælleds østgrænse
mod Løgholmvej og skoven,
- set mod nord*



LOKALPLANOMRÅDETS STØRRELSE OG BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgør i sin helhed ca. 6,74 ha. og er ubebygget.

I området indgår Fjellerup Fælled; ejendommen matr. nr. 25n, Fjellerup by, Fjellerup. Dette areal ligger syd for Fælledvej og en række helårsparcer langs Fælledvej. Selve fælledområdet består af et let kuperet og åbent plateau, som falder ca. 5 m fra øst mod vest.

På tre sider er området afgrænset af høj hegnsbevoksning. Mod vest grænser fælleden op til græsningsarealer med mose, levende hegn og fritstående trægrupper og mod øst og sydøst op til Løgholmvej og Løgholm Overskov, som er pålagt fredskovspligt.

Lokalplanområdet ligger i sin helhed indenfor kystnærhedszonen og en 300 m skovbyggelinie omkring Løgholm Overskov. Området anvendes til jordbrug og indgår i regionplanens udpegede områder med særlige drikkevandsinteresser, men har i øvrigt ingen fredningsmæssig, naturbeskyttelsesmæssig eller kulturhistorisk interesse.

Fælledens nordlige afgrænsning og det beskyttede sten-/jorddige, - set mod vest



Langs fælledens nordlige skel forløber et beskyttet sten- eller jorddige, som optager en terrænforskel på 1-2 m mellem fælledens plateau og de nordfor beliggende parceller langs Fælledvej.

Udover fælleden indgår i lokalplanområdet ejendommen matr.nr. 8af Fjellerup by, Fjellerup, som ligger mellem fælleden og Fælledvej, og som skal give fælledområdet direkte vejadgang til Fælledvej. Denne ejendom er bevokset med træer og krat.

Nord for Fælledvej ligger der store udbyggede sommerhusområder mellem Fælledvej og Fjellerup Strand.

Henning Nielsens Vej, som er adgangsvej til et stort sommerhusområde mellem fælleden og kysten, - set mod nord





Idéskitse i form af luftperspektiv, som viser bebyggelsens karakter og placering på en åben fælled omgivet af høj og tæt bevoksning

LOKALPLANENS INDHOLD

lokalplanen har til formål at muliggøre områdets anvendelse til en ny feriecenterbebyggelse med ferieboliger og forskellige ferie- og fritidsaktiviteter.

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stiforhold, principper for bebyggelsens placering og udformning samt retningslinier for friarealernes karakter.

Delområder

Lokalplanen opdeler feriecenterområdet i delområde I, II og III.

Delområde I kan anvendes til hotel- og restaurationsvirksomhed, badeland og andre fællesfaciliteter.

Delområde II kan anvendes til op til ca. 120 ferieboliger opført i en tæt lav struktur.

Delområde III kan anvendes til fælles friarealer med mindre anlæg til udeaktiviteter.

Udstykning

Der kan ske en matrikelsammenlægning, som er i overensstemmelse med lokalplanområdets ydre afgrænsning.

Udstykning indenfor lokalplanområdet skal ske efter nærmere godkendelse af kommunen.

Veje og stier

Området skal vejbetjenes med 1 fælles overkørsel til Fælledvej, som via matr. nr. 8af Fjellerup by, Fjellerup, giver adgang til feriecentret. Adgang og parkering skal etableres indenfor arealer afgrænset hertil i delområde I og II. Der fastlægges bestemmelser om befæstelse tilpasset det enkelte delområdes trafiktæthed, som skal sikre en god overgang til de tilstødende naturarealer.

Bebyggelse

Der fastlægges for lokalplanens område som helhed en bebyggelsesprocent på maks. 25 og at der må etableres en overnatningskapacitet på 400 sengepladser.

For hvert delområde angives, hvor stort et bruttoetageareal, der må opføres indenfor området.

I delområde I og II udlægges byggefelter, indenfor hvilke al bebyggelse skal placeres. Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 m.

Der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, som skal sikre, at området trods variationen i bebyggelsens anvendelse og volumen kommer til at fremstå med et harmonisk helhedspræg.

Bebyggelsen skal overvejende opføres i træ, facadebeklædningen skal udføres i ensartet design og farveholdning. Tage skal beklædes med sort tagpap eller træspåner.

Friarealer

I delområde III må maks. 25 % af de fælles friarealer anvendes til mindre fælles anlæg for friluftaktiviteter såsom boldbaner og legepladser mv. Disse anlæg skal placeres som mindre øer i åbne engarealer med et lavt plejeniveau, der skal fungere som en naturpræget overgangszone mod fælledens randbevoksninger.

Beplantning og bevaring

Lokalplanens arealudlæg og bestemmelser for områdets friarealer skal sikre, at områdets skovbryn, levende hegn og beskyttede dige bevares, og at der fastholdes en naturpræget rand af åbne og uplejede friarealer langs skel mod skov og hegn.

Ny beplantning i lokalplanområdet skal ske med arter af træer og buske, som er naturligt forekommende i og typiske for lokalområdet.

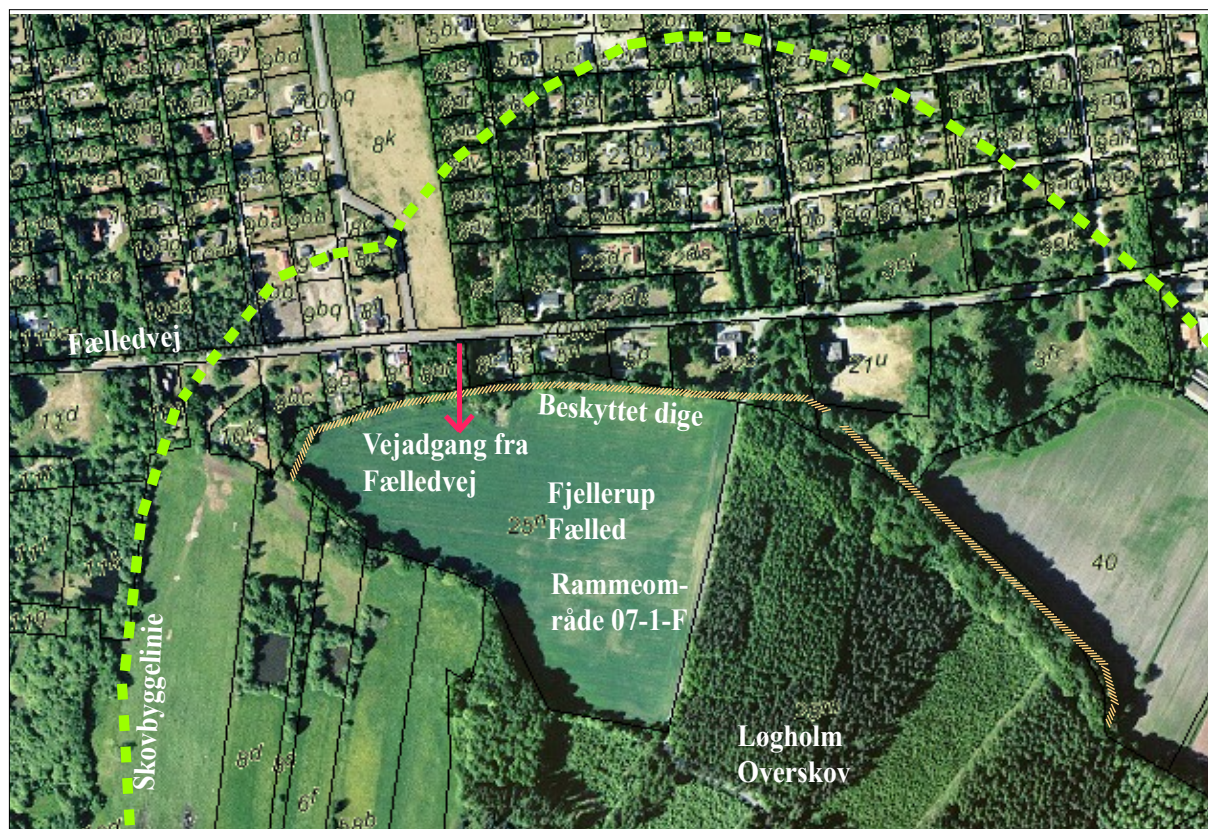


Perspektiv - eksteriør, eksempel



Perspektiv - interiør, eksempel

Visualiseringerne illustrerer karakteren af den planlagte feriecenterbebyggelse



Naturbeskyttelsesmæssige og planlægningsmæssige bindinger i og omkring fælledområdet

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING Regionplan 2005 for Århus Amt

Indtil kommunerne har vedtaget et nyt plangrundlag for de områder, som hidtil har været administreret af amterne, er de eksisterende regionplaner ophøjet til landsplandirektiv, og administreres af henholdsvis miljøcentrene og kommunerne afhængigt af, hvilket tema det drejer sig om.

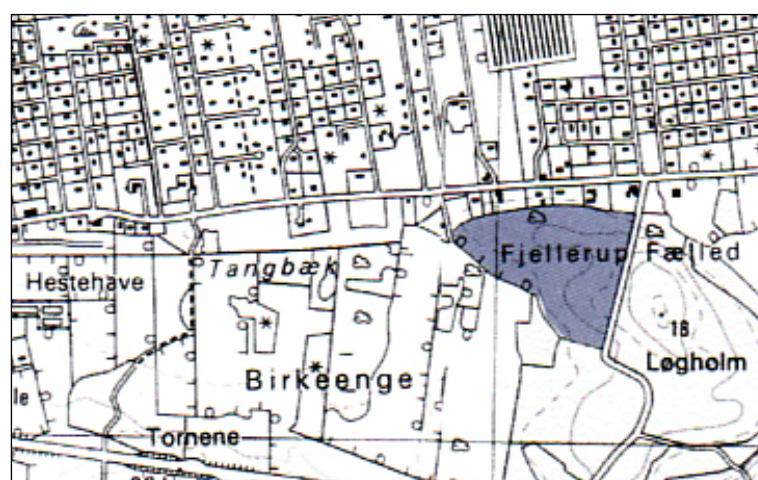
I Regionplan 2005 for Århus Amt fremhæves det, at i de dele af amtet, hvor erhvervsudviklingen særligt har behov for støtte, dvs. primært Samsø, Djursland og Kronjylland, kan en udvikling af turismen med forskellige friluftstilbud, være med til at sikre beskæftigelsen og dermed velfærden i området.

På baggrund heraf giver regionplanen mulighed for etablering af et antal forskellige kystnære ferie- og fritidsanlæg i disse områder, og muligheden for at etablere et feriecenter i Fjellerup med 200 sengepladser indgår i disse udlæg ifølge regionplanretningslinie 4.2.2.

Ifølge regionplanens retningslinier skal der indenfor kystnærhedszonen tages vidtrækkende hensyn til de natur-

mæssige, landskabelige og de dertil knyttede rekreative værdier. Generelt skal der desuden ved udformningen af nye ferieanlæg tages særlige hensyn til de landskabelige interesser og naturbeskyttelsen, og større anlæg skal placeres i tilknytning til anden større bebyggelse.

Fjellerup Fælled ligger tæt op af store sommerhusområder og er i regionplanen udpeget som en af de lokaliteter indenfor kystnærhedszonen, hvor der kan etableres et større ferie- og fritidsanlæg. Placeringen af Fjellerup Fælled Feriecenter er således i overensstemmelse med den gældende regionplan.



Regionplanens arealeudlæg til et større ferie- og fritidsanlæg på Fjellerup Fælled i Fjellerup

Det indgår i bygherrens planer for feriecentret, at dets fritids- og aktivitetsmuligheder skal have et omfang, så faciliteterne også kan betjene turister, udover de, som overnatter på feriecentret og samtidig være et tilbud til de fastboende i lokalområdet. I forhold hertil vurderes det, at en overnatningskapacitet på 200 sengepladser er utidssvarende og at kapaciteten i feriecenteret skal ligge på ca. 400 sengepladser, for at feriecentret kan etableres med de faciliteter, som nutidens gæster forventer og samtidig være rentabelt.

Et løft i overnatningskapaciteten fra 200 til 400 sengepladser kan sikre det økonomiske grundlag for at samle en større mængde fritidsfaciliteter og aktivitetsmuligheder i et nyt feriecenter, som generelt kan bidrage til at øge Norddjurslands turistmæssige attraktionsværdi.

At samle arealkrævende fritidsanlæg indenfor et afgrænset område, som ikke i sig selv rummer naturværdier af særlig interesse, kan bidrage til, at naturværdierne og landskabet i lokalområdet i øvrigt kan friholdes for

større anlæg og vil blive udsat for mindre slitage. Fjellerup Fælded udgør et naturligt og velafgrænset areal omgivet af eksisterende høj og tæt bevoksning, hvor ferie- og fritidsaktiviteter kan samles uden påvirke det omgivende landskab visuelt eller være til væsentlig gene for nogen.

På denne baggrund har Miljøcenter Århus den 15. oktober 2007 udtalt, ”at man ikke finder, at antallet af sengepladser indenfor området er afgørende for planlægningens gennemførelse, når blot iagttages, at området ligger indenfor kystnærhedszonen med deraf følgende hensyntagen til naturmæssige, landskabelige og dertil knyttede værdier.”

Turistpolitisk Handlingsplan for Grenaa-, Midtdjurs- og Nørre Djurs Kommuner, januar 2005.

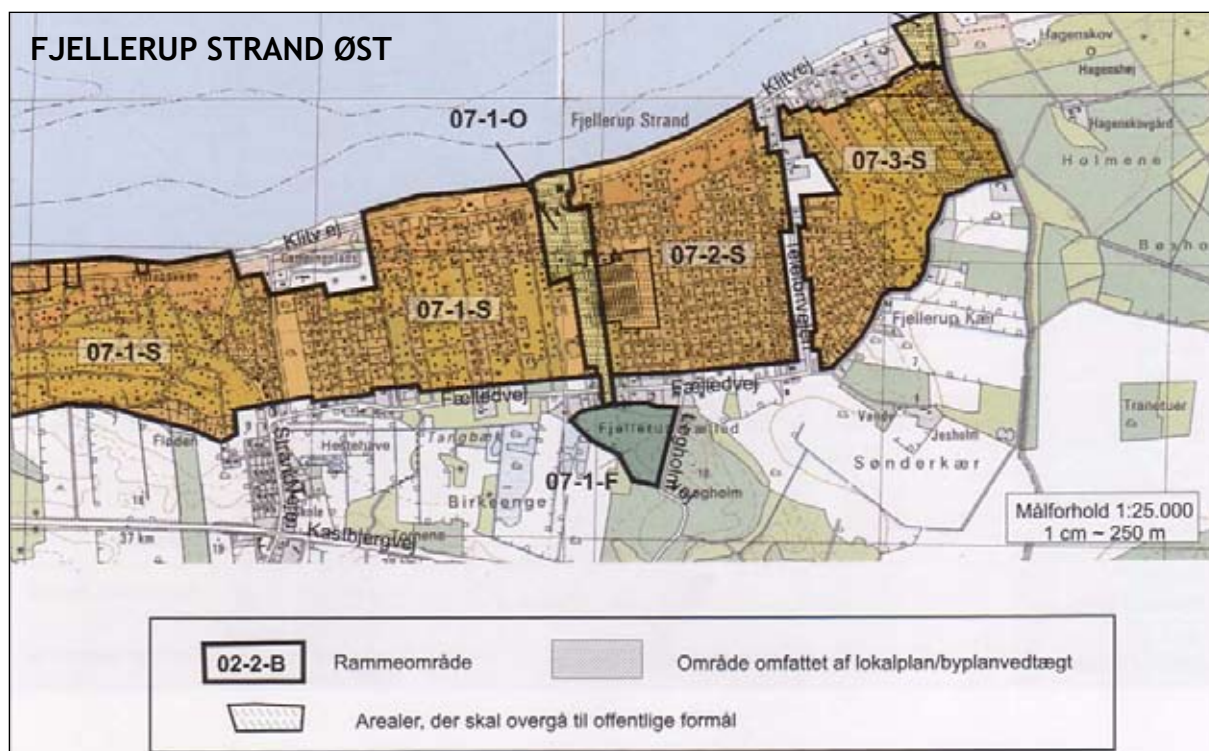
Det fremgår både af kommuneplanen for tidl. Nørre Djurs Kommune og den turistpolitiske handlingsplan, at turisterhvervet i kommunen er i stadig udvikling, og at beskæftigelsen inden for de turistrelaterede erhverv som det eneste erhverv er steget markant i de senere år. Kommunalbestyrelsen skønner, at der fortsat er kapacitet til, at turisterhvervet kan udvikle sig med et bredt spektrum af faciliteter - også uden, at det medfører væsentlige ulemper for lokalbefolkningen og naturen. Det er kommunalbestyrelsens mål, at udbygningen af kommunens rekreative faciliteter sker på en måde, der også kommer kommunens egen befolkning til gavn. Under indsatsområder, initiativer og handlinger er nævnt etablering af et nyt feriecenter ved Fjellerup Strand. Lokalplanen er i overensstemmelse med den turistpolitiske handlingsplan.

Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011

Fjellerup indgik i den tidl. Nørre Djurs Kommune. Indtil der er udarbejdet et nyt samlet plangrundlag for Norddjurs Kommune, gælder de eksisterende kommuneplaner.

I Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011 udgør fælledområdet, - matr. 25n Fjellerup By, Fjellerup, - rammeområde 07-1-F og er udlagt til ferie- og fritidsformål, men der er ikke udover anvendelsen angivet konkrete rammer for lokalplanlægningen.

I december 2006 har Nørre Djurs Kommunalbestyrelse vedtaget et supplement til den gældende kommuneplan: Delvis revision af kommuneplan. Dette supplements



Kommuneplanens arealeudlæg til et større ferie- og fritidsanlæg på Fjellerup Fælled i Fjellerup

generelle rammer for lokalplanlægning af ferie- og fritidsområder lader arealanvendelse, udnyttelsesgrad og bebyggelsesform bero på en konkret vurdering.

Denne lokalplan udlægger fælledområdet til et feriecenter og dette er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Ejendommen matr.nr. 8af er udlagt til off. ophold, parkering, sti samt grønt område og forudsættes i lokalplanen anvendt til vejadgang til feriecentret, hvilket ligger på grænsen af at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. For at skabe fuld overensstemmelse mellem lokalplanens bestemmelser og kommuneplanens lokalplanrammer er der sideløbende med lokalplanlægningen udarbejdet et tillæg nr. 14 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011, som overfører matr. nr. 8af Fjellerup By, Fjellerup fra rammeområde 07-1-O til rammeområde 07-1-F. Samtidig fastlægger kommuneplantillægget konkrete rammer for lokalplanlægningen af rammeområde 07-1-F.

Den ændrede afgrænsning af rammeområde 07-1-F og de nye rammebestemmelser fremgår af kommuneplantillæg nr. 14 på side 35.

Lokalplaner

Fælledområdet har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Ejendommen matr. nr. 8af Fjellerup By, Fjellerup er omfattet af lokalplan nr. 52 for tidl. minkfarmarealer i Fjellerup Strand - et område til sommerhuse og offentlige formål, som er vedtaget af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse 17. juni 1999. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 52 for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Kystnærhedszonen

Placeringen indenfor kystnærhedszonen i en afstand af 800-850 m fra kysten er i overensstemmelse med den gældende regionplans udpegning af areal til et kommende feriecenter i Fjellerup.

Fjellerup Fælled støder på alle sider op til skov eller er afgrænset af levende hegn i 10-20 m højde. Mellem kysten og fælledområdet er der desuden etableret helårsbebyggelse på begge sider af Fælledvej. Arealet mellem Fælledvej og kysten udgøres af store udbyggede sommerhusområder, som er opdelt på kryds og tværs af høje levende hegn og fællesarealer med tæt træbevoksning.

Selvom Fjellerup Fælled udgøres af et plateau, som på det højeste punkt ud mod Løgholmvej ligger ca. 5 m over Fælledvejs laveste niveau, vurderes det, at bebyggelse i op til 8,5 m højde vil blive skjult til alle sider af



*Snit gennem fælledområdet,
- fra vest mod øst*

*Fælledområdet,
- set mod nordvest fra Løgholmvej*



Fælledvej mellem kysten og det planlagte feriecenter med omgivende høj randbevoksning, - set mod vest



eksisterende skov og levende hegn. Bebyggelsen vil således udelukkende blive synlig fra den korte strækning af Løgholmvej, som den grænser op til mod øst, og hvor Løgholm Overskov lukker af for videre indblik fra omgivelserne.

Feriecenterbebyggelsen kan derfor på ingen måde visuelt påvirke kystlandskabet og vil kun i ringe grad påvirke landskabet i øvrigt.

Arkæologiske forhold

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

Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er registreret som nitratfølsomt vandindvindingsområde. De registrerede områder skal beskyttes mod forurening med henblik på at overholde kravene til drikkevandskvalitet. Anvendelsen til feriecenterformål er i overensstemmelse med dette.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af Naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinie, som bl.a. har til formål at visuelt friholde oplevelsen af skovbrynene. Lokalplanens bestemmelser for områdets friarealer skal bl.a. sikre udsynet til skovbryn og hegn og friholde et naturpræget areal op til skov- og hegnbevoksning.

Sideløbende med lokalplanforslagets offentlige fremlæggelse vil Norddjurs Kommune anmode Skov- og Naturstyrelsen om en ophævelse af skovbyggelinien indenfor lokalplanens område.

Beskyttet dige

Langs Fjellerup Fælleds nordgrænse forløber et beskyttet dige, hvis overkant er i niveau med fælleden og som optager et fald på ca. 1-2 m mod de fleste parceller, som ligger mellem fælleden og Fælledvej.

Lokalplanens arealudlæg til bebyggelse og friarealer sikrer, at hovedparten af det beskyttede dige ikke vil blive berørt af nogen form for anlæg eller bebyggelse. Dog forudsætter anlæg af den fælles vejadgang fra Fælledvej til det kommende feriecenter, at der kan foretages en terrænuudligning og anlægges en vej på tværs af diget som vil indebære en sløjfning af diget i vejanlæggets bredde.

Anlæggelse af den fælles adgangsvej henover det beskyttede dige forudsætter, at Norddjurs Kommune meddeler dispensation fra museumslovens § 29a.

Museumsloven

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

Jordforurening

Der er ikke registreret potentielt forurenende aktiviteter eller konstateret forurening indenfor eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Ejer eller bruger skal sikre sig, at de øverste 50 cm jord er ren på ubebyggede arealer. 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.

Landbrugsloven

Størstedelen af lokalplanens område er pålagt landbrugspligt. En ophævelse af landbrugspligten skal ske ved en erklæring fra praktiserende landinspektør jvf. § 6 stk. 1 nr. 1 i Lov om Landbrugsejendomme.

Støjforhold

Som virksomhed skal det kommende feriecenter i skel mod de tilstødende boliger overholde støjgrænserne i den til enhver tid gældende miljølovgivning. Skematisk oversigt over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj er vist på Bilag 4 på side 33.

Trafik

Det kommende feriecenters ca. 120 nye ferieboliger vil blive vejforsynet fra Fælledvej, som også giver adgang til ca. 1.400 eksisterende ferieboliger beliggende mellem Fælledvej og kysten samt til de helårsboliger, som er placeret langs Fælledvej.

Mens der trafikalt set er meget stille om vinteren, opleves Fjellerup og Fjellerup Strand -området som temmelig befærderet i ferietiden. Erfaringsmæssigt giver 1 bolig anledning til 4 daglige kørsler, når den er beboet. På baggrund heraf vil der i ferietiden kunne forekomme ca. 5.600 daglige kørsler på Fælledvej. Med etablering af feriecentret vil der med samme beregningsgrundlag kunne forekomme op til ca. 480 flere daglige kørsler på Fælledvej, hvilket modsvarer ca. 10 % af den samlede kørsel på denne vejstrækning.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

I overensstemmelse med regional planlægning ændrer lokalplanen anvendelsen af et eksisterende landbrugsareal fra jordbrug til et mindre feriecenter i et lokalområde, som i forvejen rummer store sommerhusområder og andre feriefaciliteter. Planen åbner hermed mulighed for et anlægsprojekt, som er opført på lovens bilag 4 over projekter, det er obligatorisk at miljøvurdere: *Bilag 4, stk. 12c: Feriebyer og hotelkomplekser uden for byområder og hermed forbundet anlægsarbejde.*

Det fremgår imidlertid af vejledningen til loven (vejledning nr. 9664 offentliggjort 24. august 2006), at projekter opført på bilag 3 og 4 dog er undtaget fra det obligatoriske krav om miljøvurdering, hvis planen eller programmet kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller alene indeholder mindre ændringer - hvilket forventes at gælde hovedparten af kommunernes lokalplaner. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen eller programmet må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Norddjurs Kommune vurderer som planmyndighed, at lokalplanen ikke vil få en så væsentlig indvirkning på miljøet, at den skal miljøvurderes. Som baggrund for beslutningen er der gennemført miljøscreening og i kommunens afgørelse er der lagt vægt på følgende forhold:

Lokalplanen åbner mulighed for realisering af ferie- og fritidsfaciliteter, som kun vil få betydning på lokalt plan og som etableres inden for et mindre og velafgrænset område.

Lokalplanen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde eller andre natur-, kultur- eller landskabelige værdier, da området er et jordbrugsareal, som på alle sider afgrænses af høj bevoksning.

Området er udlagt til ferie- og fritidsanlæg i Regionplan 2005 for Århus Amt og i Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011. Den eneste ændring lokalplanen muliggør i forhold til den hidtidige planlægning er en øgning af overnatningskapaciteten fra 200 til 400 sengepladser, hvilket ikke vil medføre et øget arealforbrug eller væsentligt øge bygningsmassen.

TEKNISK FORSYNING

Spildevand

Fericentret skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Spildevand skal ledes til Fjellerup Strand renseanlæg. Overfladevand skal nedsives.

Vand

Fericentret skal tilsluttes Fjellerup Strand Vandværk.

Varme

Området skal tilsluttes den forsyningsvirksomhed, som i øvrigt forsyner lokalområdet, eller alternativt forsynes fra et centralt fælles varmeanlæg for hele bebyggelsen, som er godkendt af Norddjurs Kommune.

Der kan opsættes solvarmeanlæg og/eller solcelleanlæg på bebyggelsens tage, dersom disse arkitektonisk tilpasses bebyggelsen og er ensartede for hele området.

Antenneanlæg

Der må ikke opsættes individuelle antenner på de enkelte ferieboliger eller erhvervsbygninger. Indenfor området skal der etableres et fælles forsyningsanlæg til modtagelse af radio- og TVsignaler, som alle modtagere i lokalplanområdet skal tilsluttes.

Da de analoge signaler ikke længere vil blive udsendt fra 2009, vil det være hensigtsmæssigt at området forberedes for digital modtagelse som alternativ til et synligt antenneanlæg.

Kabelanlæg

Arealet krydses af et 10 kV kabel i princippet som vist på kortbilag 1. Det påhviler bygherren at indhente oplysning om den nøjagtige placering hos Elro Net A/S. Kablet skal respekteres ved udformning af byggeri, veje og terrænreguleringer. Elro Net A/S har oplyst, at det eventuelt kan flyttes for bygherrens regning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN FOR FERIECENTER FJELLERUP FÆLLED

Områdets størrelse er ca. 6,74 ha.

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at muliggøre områdets anvendelse til feriecenter,
- 1.2 at fastlægge vejadgangen til området,
- 1.3 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende,
- 1.4 at beskytte natur- og kulturværdier i og omkring området, og
- 1.5 at sikre en naturpræget overgangszone mod områdets værdifulde randbevoksning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.e. 25n og del af 8af, Fjellerup By, Fjellerup.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i
Område I: Bebyggelse til badeland, hotel- og restaurationsvirksomhed samt andre fælles ferie- og fritidsfaciliteter,
Område II: Bebyggelse til ferieboligformål og
Område III: Fælles friarealer og mindre fælles anlæg til udeaktiviteter.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

3.0 Områdets anvendelse

Område I

- 3.1 Området må kun anvendes til badeland, hotel- og restaurationsvirksomhed samt andre fælles ferie- og fritidsfaciliteter med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer.

Område II

- 3.2 Området må kun anvendes til ferieboliger opført som enklaver af samlede tæt lave bebyggelser med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer.

Område III

- 3.3 Området må kun anvendes til fælles grønt friareal med mindre fælles anlæg for udeaktiviteter såsom spil, leg og ophold mv. Området må ikke bebygges.

4.0 Udstykning

- 4.1 Indenfor lokalplanens område skal yderligere udstykning ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune.
- 4.2 Der kan ske en sammenlægning mellem matr. nr. 8af til matr. nr. 25n, Fjellerup By, Fjellerup i overensstemmelse med lokalplanområdets ydre afgrænsning.

5.0 Veje, stier og parkering

Ad. 5.1-5.7 Områdets veje og stier får status af private fællesveje.

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Fælledvej, - i princippet med 1 overkørsel placeret ved punkt A på kortbilag 2.

Område I og II

- 5.2 Indenfor områderne udlægges arealer til adgang og parkering, som vist på kortbilag 2. Anlæg af adgangs- og parkeringsarealer skal ske indenfor dette arealudlæg, eller indenfor de dele af byggefelterne angivet på kortbilag 2, som ikke udnyttes til bebyggelse.
- 5.3 Kørebanearealer skal generelt anlægges i en bredde på mindst 5 m.
- 5.4 Veje og stier samt adgangs- og parkeringsarealer skal etableres efter en samlet plan for hvert delområde, som skal godkendes af Norddjurs Kommune i forbindelse med behandling af byggeansøgning.
- Planen skal redegøre for:
- Vej- og stiprofiler.
 - Parkeringspladser og manøvrearealer.
 - Adskillelse af kørende og gående trafik.
 - Trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger.
 - Belysning af færdsels- og parkeringsarealer.
 - Handicaptilgængelighed.

Område I

- 5.5 Vejen A-B udlægges i en bredde på mindst 8 m, som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Parkeringsarealer, kørebaner og andre manøvrearealer skal anlægges med fast belægning.

Ad 5.7 At en stor del af areaerne til adgang og parkering i den mindre trafikerede del af feriecenterområdet forsynes med en let belægning, kan bidrage til oplevelsen af at være tæt på naturen og langt fra bymæssig bebyggelse.

Område II

- 5.7 Parkeringsarealer skal overvejende anlægges med let belægning som stabilgrus, græsarmering eller lign. De mest belastede kørebane- og manøvrearealer kan dog anlægges med fast belægning.

Område III

- 5.8 Indenfor området kan der kun anlægges stier beregnet på let færdsel i en bredde på maks. 1½ m.
5.9 Stier skal være uden belægning eller belægges med flis eller lignende nedbrydelige materialer.

Parkeringskrav

- 5.10 Der skal anlægges følgende parkeringspladser:
1½ plads pr. feriebolig i tæt lav bebyggelse,
1 plads pr. udlejningsenhed i hotel eller hostel,
1 plads pr. 25 m² etageareal til serveringsvirksomhed, og
1 plads pr. 50 m² etageareal til øvrige ferie- og fritidsaktiviteter.
5.11 Campingvogne, både over 7 m samt uindregistrerede køretøjer o.lign. må ikke opbevares indenfor lokalplanområdet.
5.12 Parkering af køretøjer over 3.500 kg totalvægt må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Indenfor lokalplanens område må der etableres en overnatningskapacitet på 400 sengepladser.

Område I

- 6.2 Der må indenfor området maks. opføres 7.500 m² bruttoetageareal.
6.3 Al bebyggelse til ferie- og fritidsformål skal opføres indenfor de byggefelter, som er angivet på kortbilag 2.
Udenfor byggefelterne kan kun opføres mindre servicebebyggelse såsom depoter, garager o.lign.
6.4 Indenfor byggefelterne må bebyggelse maks. opføres i 2 etager.
6.5 Indenfor byggefelterne må intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler.
6.6 Udenfor byggefelterne må bebyggelse maks. opføres i 1 etage.
6.7 Udenfor byggefelterne må intet punkt af en byg-

Ad. 6.2 og 6.8 De fastlagte maksimale bruttoetagearealer for hvert delområde modsvarer en bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed på ca. 25.

Bruttoetagearealet er en sammenlægning af alle arealer i alle etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager med de begrænsninger og udvidelser, som fremgår af bygningsreglementet. Bruttoetagearealet er incl. murtykkelser.

nings ydervæg eller tagflade være højere end 4 m målt efter bygningsreglementets regler.

Område II

- 6.8 Der må indenfor området maks. opføres 9.250 m² bruttoetageareal.
- 6.9 Al bebyggelse skal opføres indenfor de byggefelter, som er angivet på kortbilag 2.
- 6.10 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m målt efter bygningsreglementets regler.

Område III

- 6.12 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Al bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal fremstå med et harmonisk helhedspræg i design, materialevalg og farveholdning.
- 7.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes gedigne materialer som tegl, beton, glas, stål, aluminium, træ, tegl, tagpap eller zink.
- 7.3 Facader skal enten overvejende fremstå i samme farvenuance valgt fra jordfarveskalaen eller som en ubehandlet og patinerende træoverflade. Vinduesrammer, døre og mindre facadepartier kan dog gives en anden farve, som skal være afdæmpet og ens for sammenhængende bebyggelse.
- 7.4 Vinduer, døre, glaspartier og rammer skal udføres i træ eller aluminium.
- 7.5 Inddækninger og tagrender skal udføres i zink, stål eller kobber.

Skiltning og reklamering

- 7.6 Der må generelt ikke opstilles skiltepyloner, flagstænger til brug for reklameflag eller etableres anden erhvervsmæssig skiltning på terræn indenfor lokalplanens område, - dog jf. §7.8.

Område I

- 7.7 Ved indkørslen til feriecentret fra Fællevej må der maks. opstilles 1 henvisningsskilt på terræn.
- 7.8 Henvisningsskiltets flade må maks. være på 1½ m², og intet punkt af skiltet må være højere end 1,5 m målt fra færdigt terræn.

- 7.9 Erhvervsmæssig skiltning på facader skal underordne sig bygningens proportioner.
- 7.10 Skilte skal udføres i et enkelt og stilrent design og med højst 2 farver, og skal være ensartede indenfor området.
- 7.11 Der kan i området maks. opstilles 1 flagstang i maks. 8,5 m højde, som kun må anvendes til flagning med Dannebrog.

Område II og III

- 7.12 Der kan ikke i områderne anvendes skilte, bortset fra husnumre, mindre henvisningsskilte o.lign.
- 7.13 Ingen skilte i områderne må udføres med en flade større end ½ m².
- 7.14 Skilte skal udføres i et enkelt og stilrent design og med højst 2 farver, og skal være ensartede indenfor områderne.

Ad 8.1 Eksempel på hårdføre og egnstypiske arter:

Vintereg - *Quercus petrea*
 Ask - *Fraxinus excelsior*
 Fuglekirsebær - *Prunus avium*
 Vildæble - *Malus sylvestris*
 Alm. røn - *Sorbus aucuparia*
 Hassel - *Corylus avellana*
 Hvidtjørn - *Crataegus monogyna*
 Alm. syren - *Syringa vulgaris*
 Slåen - *Prunus spinosa*
 Rød kornel - *Comus sanguinea*
 Tørst - *Rhamnus frangula*
 Æblerose - *Rosa rubiginosa*
 Hunderose - *Rosa canina*
 Kaprifolie - *Lonicera periclymenum*
 Alm. brombær - *Rubus plicatus*

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

- 8.1 Nyplantning af træer, levende hegn og busketter mv. indenfor lokalplanens område skal ske med hårdføre og egnstypiske arter, - f.eks. fra listen under Ad. 8.1 eller tilsvarende.

Område I og II

- 8.2 Terrænreguleringer må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse overstige +/- 1 m.
- 8.3 Hegn mellem private opholdsarealer og fælles opholdsarealer samt anden afskærmning og lægning må kun etableres som levende hegn jf. §8.1.

Område III

- 8.4 Området skal etableres som et naturpræget friareal, der overvejende er græsbevokset, således at fælledens karakter af en åbent landskab omkranset af hegn og skov kan fastholdes.
- 8.5 Området skal beplantes med fritvoksende enggræs og enkeltstående grupper af uklippede buske og træer jf. §8.1.
- 8.6 På maks. 25 % af områdets samlede areal kan der etableres mindre anlæg for spil, leg og ophold. Disse anlæg skal placeres enkeltvis som mindre øer i områdets naturprægede bevoksning.
- 8.7 Eksisterende hegnsbevoksning langs lokalplanområdets ydre afgrænsning skal respekteres og suppleres / vedligeholdes / erstattes i nødvendigt omfang for at fastholde en tæt beplantning omkring

Ad 8.8 Overgangszonen skal sikre, at det beskyttede dige og rodzonen til randbevoksningen ikke forstyrres ved jordarbejder. Samtidig vil den friholdte overgangszone bidrage til at fastholde oplevelsen af den åbne fælleds afgrænsning af tæt skov og hegnsbevoksning.

- lokalplanområdet. Registreret hegnsbevoksnings omtrentlige udstrækning er angivet på kortbilag 2.
- 8.8 Langs skel mod nord, vest og syd er der udlagt en overgangszone mod randbeplantning og beskyttet dige i 10,00 m bredde, som angivet på kortbilag 2. Bortset fra vedligehold af eksisterende hegnsbevoksning jf. §8.7 må der indenfor denne overgangszone ikke placeres anlæg eller foretages terrænreguleringer eller jordarbejder af nogen art.
- 8.9 Udenfor overgangszonen må terrænreguleringer ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse overstige +/- ½ m.

9.0 Ledningsanlæg og belysning

- 9.1 Ledningsanlæg skal lægges i jord.
- 9.2 Belysning på adgangsvej A-B skal udføres efter Norddjurs Kommunes anvisninger.
- 9.3 Feriecentret skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Spildevand skal ledes til Fjellerup Strand renseanlæg.
- 9.4 Feriecentret skal tilsluttes Fjellerup Strand Vandværk.
- 9.5 Området skal tilsluttes den varmforsyningsvirksomhed, som i øvrigt forsyner lokalområdet, eller alternativt forsynes fra eet fælles centralvarmeanlæg for hele bebyggelsen, som er godkendt af Norddjurs Kommune.
- 9.6 Der kan opsættes solvarmeanlæg og/eller solcelleanlæg på bebyggelsens tage, dersom disse indpasses diskret i tagfladerne og udføres i et design, som er arkitektonisk tilpasset bebyggelsen og er gennemført ensartet for hele området.

Ad 9.7 Da der fra 2009 ikke længere vil blive udsendt analoge signaler kan bebyggelsen med fordel forberedes for digital modtagelse af radio og TV som alternativ til en synlig fællesantenne.

Område I

- 9.7 Indenfor området skal der etableres et fælles forsyningsanlæg til modtagelse af radio- og TVsignaler, som alle modtagere i lokalplanområdet skal tilsluttes. Der må ikke opsættes individuelle antenner på de enkelte ferieboliger eller erhvervsbygninger.

10.0 Lokalplan og servitutter

- 10.1 Lokalplan nr. 52 for tidl. minkfarmarealer i Fjellerup Strand - et område til sommerhuse og offentlige formål, 17. juni 1999, aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse.

Se side 18 vedrørende
kabelanlæg

10.2 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

11.0 Landzonetilladelser

11.1 I henhold til lov om planlægning, § 15, stk. 4, fastsættes hermed bestemmelse om, at følgende landzonetilladelser efter lovens § 35, stk. 1, ikke er fornødne, men anses for meddelt ved den offentligt bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan: Tilladelse til opførelse af ny bebyggelse i det omfang, bebyggelsen er tilladt i henhold til lokalplanens bestemmelser.
Tilladelse til ændret anvendelse af ubebyggede arealer, når ændringen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
Tilladelse til udstykning, når udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

12.0 Lokalplanens retsvirkninger

12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
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.

13.0 Vedtagelsespåtegning

13.1 Forslag til lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælle i Fjellerup er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 4. december 2007

Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør

/

Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef

Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Strand er vedtaget endeligt af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

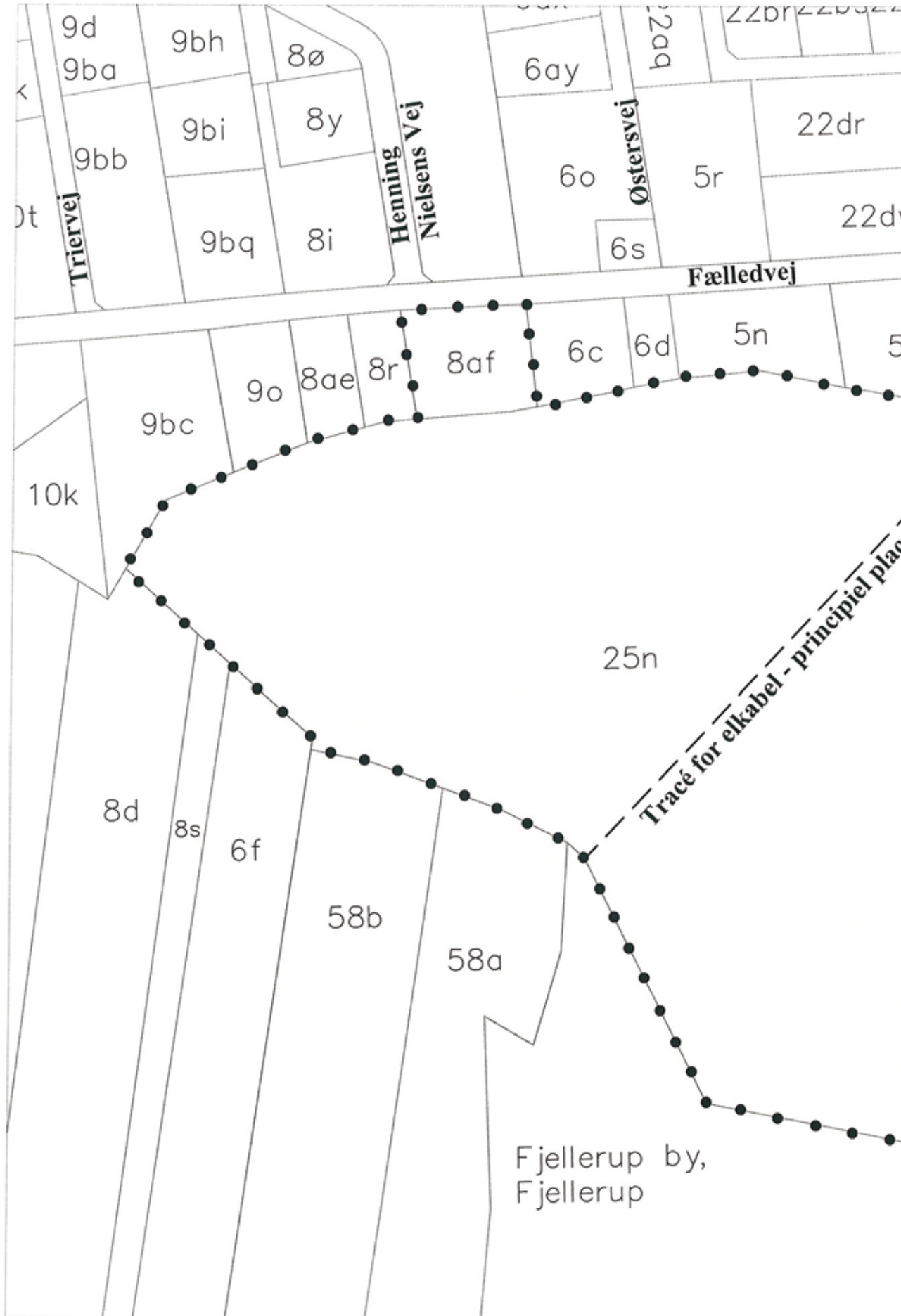
Grenaa, den 1. april 2008

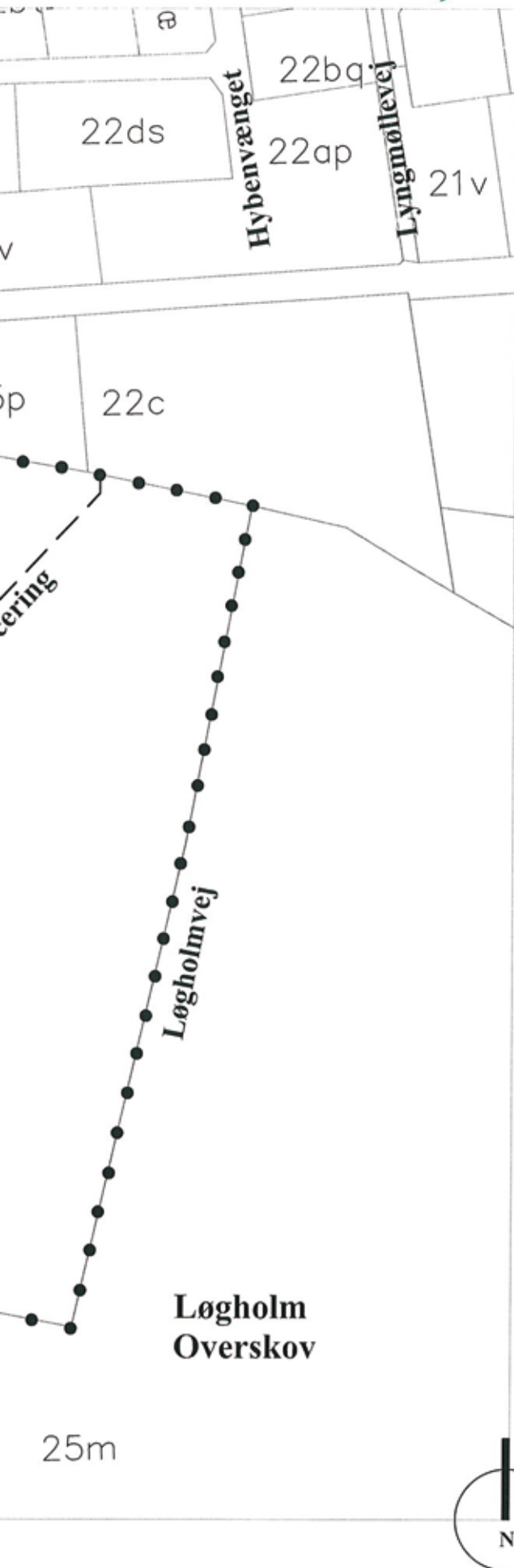
Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør

/

Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef

KORTBILAG





Signatur

● ● ● Lokalplangrænse

NORDDJURS KOMMUNE

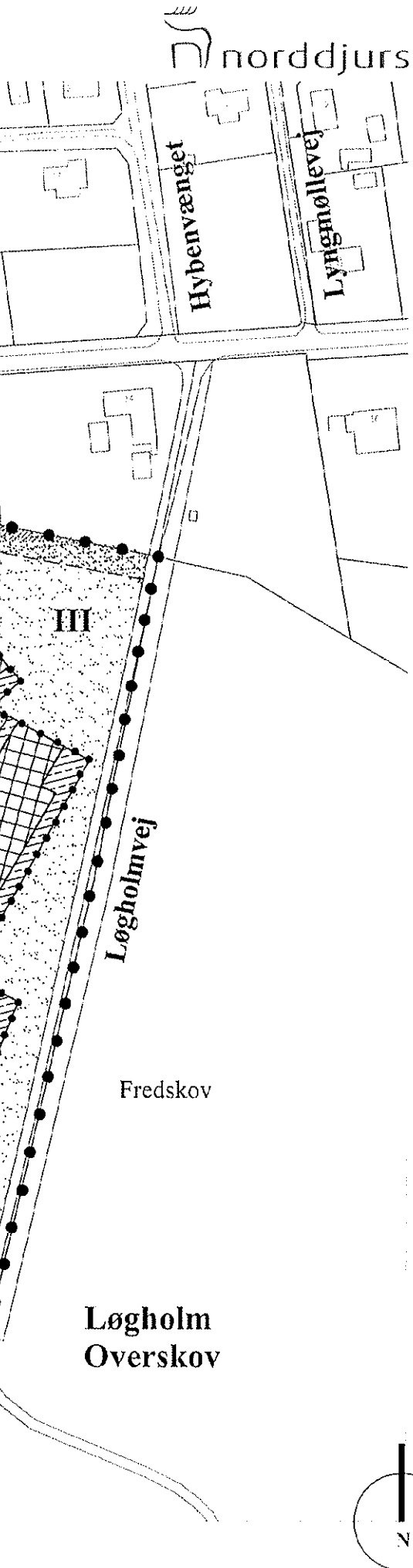
Lokalplan nr. 017-707
Kortbilag 1 - Matrikulære forhold

Matrikelkort 1:2000

0 50 100 150

KORTBILAG





 norddjurs


Signatur


—●—●—●— Lokalplangrænse


..... Delområdegrænse

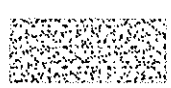
I - III Delområdebetegnelse

A - B Arealudlæg til adgangsvej

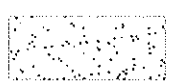
 Arealudlæg til adgang og parkering (fast belægning)

 Arealudlæg til adgang og parkering (fast og let belægning)

 Byggefelt

 10 m overgangszone langs dige, fredskov og hegnsbevoksning

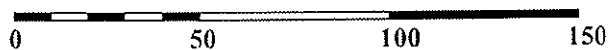
 Eksisterende hegnsbevoksning, - omtrentlig udstrækning

 Arealudlæg til fælles grønne friarealer med udeaktiviteter

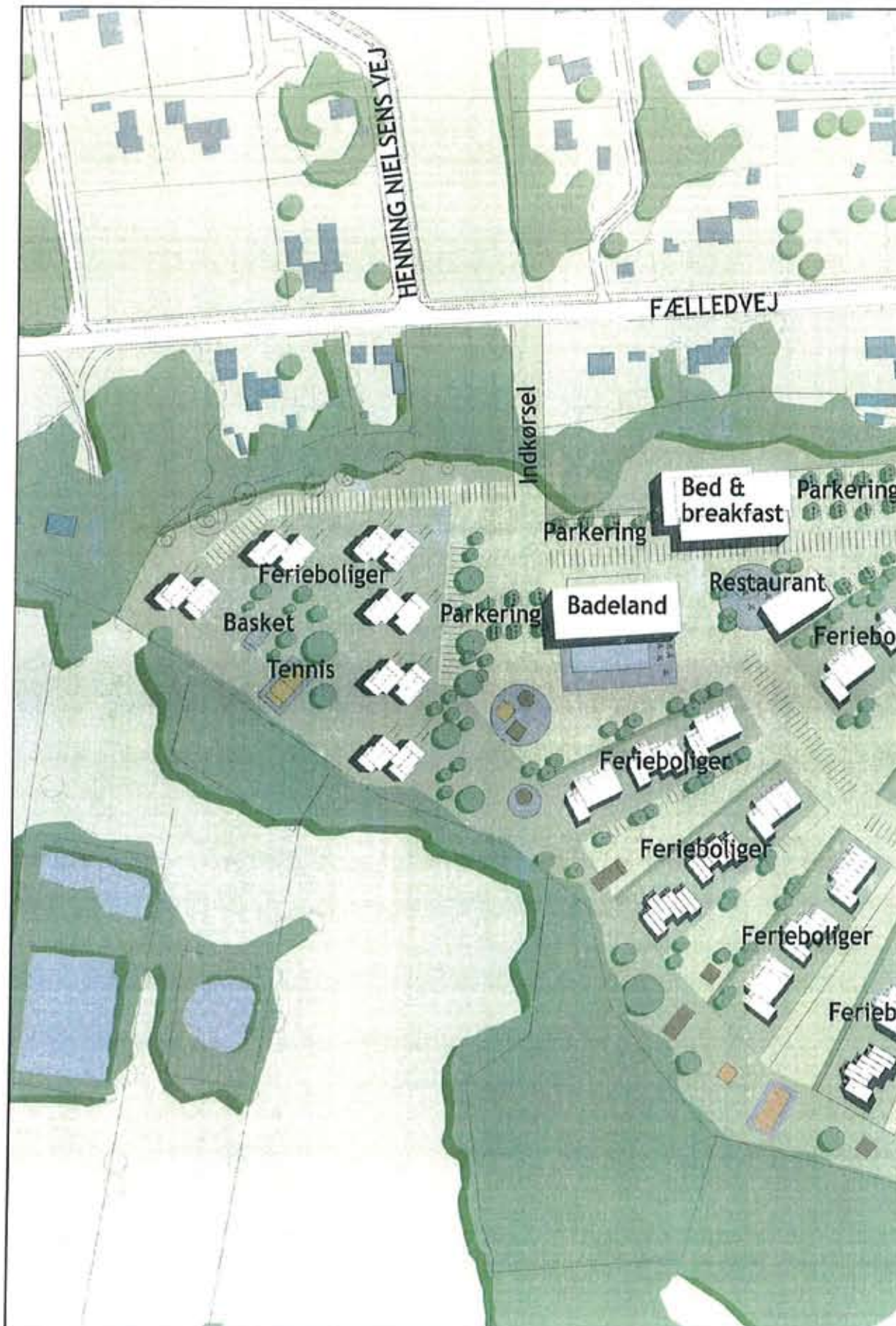
NORDDJURS KOMMUNE

Lokalplan nr. 017-707
Kortbilag 2 - Arealdisponering

Lokalplankort 1:2000



KORTBILAG





NORDDJURS KOMMUNE

Lokalplan nr. 017-707
Kortbilag 3 - Illustrationsplan

Illustrationsplan 1:2000



BILAG 4 - Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser

Vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs.

For dagperioden kl. 7.00-18.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor det mest støjbelastede tidsrum på 8 timer.

For aftenperioden kl. 18.00-22.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede time.

For natperioden kl. 22.00-07.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede halve time.

Disse tidsrum betegnes som referencetidsrum.

Såfremt en virksomhed kun arbejder indenfor en del af dagperioden kl. 07.00-18.00, f.eks. kun 6 timer, gælder grænseværdierne for det ækvivalente støjniveau i dB(A) for en periode på 8 timer, d.v.s. 6 timer med støj og 2 timer uden støj fra virksomheden.

	Mand.-fred. kl. 7-18 Lørdag kl. 7-14	Mand.-fred. kl. 18-22 Lørdag kl. 14-22 Søn+helligdag 7-22	Alle dage kl. 22-7	Max. værdi kl. 22-7
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
1 Erhvervs- og industriområder	70	70	70	
2 Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed, herunder til administration og facadeerhverv	60	60	60	
3 Områder for blandet bolig og erhverv, centerområde, herunder også hoteller, kursusjendomme og lystbådehavne	55	45	40	55
4 Etageboliger	50	45	40	55
5 Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, herunder også daginstitutioner, skoler og kirkelige formål	45	40	35	50
6 Sommerhusområder og offentligt tilgængelige, rekreative områder og særlige naturområder, herunder også campingpladser og ferielejligheder	40	35	35	50

Grænserne for støj er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) (støjbelastningen). Vedrørende målepositioner, målebetingelser, beregningsmetoder m.v. henvises til Miljøstyrelsens vejledninger: Vejl. nr. 3/1982 "Støj og lugt fra restaurationer", vejl. nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder" og vejl. nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

**TILLÆG NR. 14 TIL
NØRRE DJURS KOMMUNEPLAN 1999 - 2011
(Samt Delvis revision af kommuneplan, december 2006)**

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) foretages hermed følgende ændring i kommuneplanen:

I lokalplanområdet indgår rammeområde 07-1-F, som er udlagt til ferie- og fritidsformål uden mere konkrete bestemmelser for lokalplanlægningen. Desuden indgår i lokalplanområdet en mindre del af rammeområde 07-1-O, som er udlagt til off. ophold, parkering, sti samt grønt område.

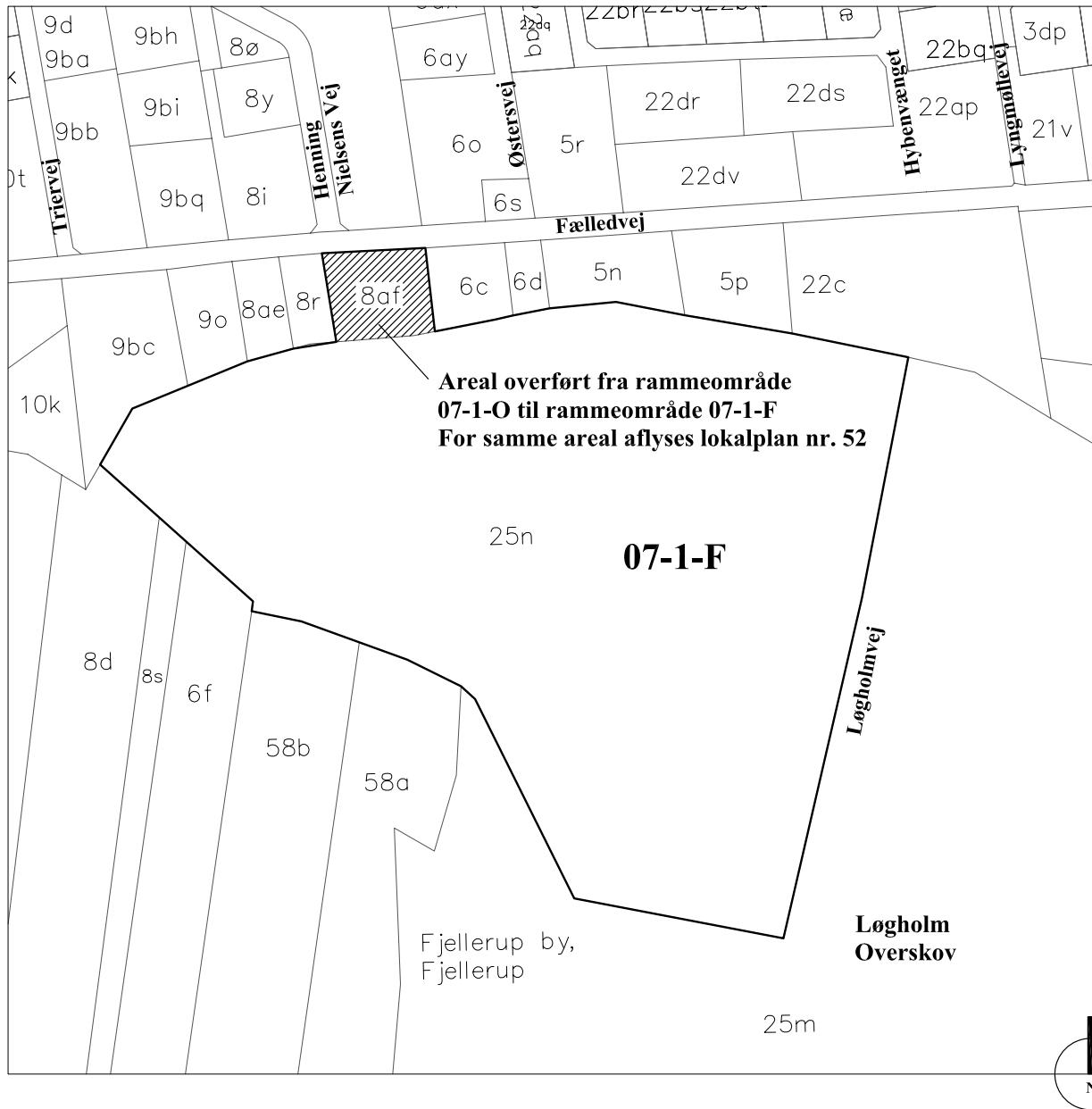
Nærværende lokalplan muliggør, at der etableres et feriecenter i rammeområde 07-1-F samt vejadgang til feriecentret i den del af rammeområde 07-1-O, som er omfattet af lokalplanen.

Kommuneplantillægget overfører den del af rammeområde 07-1-O, som er omfattet af lokalplanen, til rammeområde 07-1-F, og fastholder anvendelsen til ferie- og fritidsformål for det udvidede område.

Desuden fastlægger kommuneplantillægget følgende rammer for lokalplanlægningen for område 07-1-F:

En lokalplan for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til ferie- og fritidsformål,
- at der fastlægges en maks. bebyggelsesprocent for området som helhed på 25,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 2 etager og i mere end 8,5 m højde
- at landskabelige og naturbeskyttelsesmæssige interesser samt kulturminde i og omkring lokalplanområdet i videst muligt omfang respekteres.



Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 14 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999 - 2011 er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 4. december 2007



Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør


/



Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef

Kommuneplantillæg nr. 14 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011 er vedtaget endeligt af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 1. april 2008



Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør

/



Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef

Retsvirkningerne af kommuneplantillægget

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, skal Kommunalbestyrelsen ifølge planlovens § 12 virke for kommuneplantillæggets gennemførelse

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Indenfor byzoner og sommerhusområder kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.