

Lokalplan 089-707

Sommerhusområdet Klitten,
Grenaa Strand

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.



Sommerhus på klitten med Grenaa i baggrunden

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|-----------|
| Læsevejledning | 2 |
| LOKALPLANENS REDEGØRELSE | 4 |
| Indledning | 4 |
| Beskrivelse af lokalplanområdet | 4 |
| Kort over lokalplanområde | 5 |
| Lokalplanens indhold | 7 |
| Lokalplanens forhold til anden Lovgivning/planlægning | 8 |
| Planlægning af kystområderne | 8 |
| Naturbeskyttelsesloven | 10 |
| Habitatdirektivet, Natura2000 | 11 |
| Skovloven | 11 |
| Bygningsfredningsloven | 11 |
| Museumsloven | 11 |
| Jordforureningsloven | 11 |
| Okkerloven | 11 |
| Landbrugsloven | 11 |
| Miljøvurdering | 12 |
| Støjforhold | 12 |
| Drikkevandsinteresser -OSD | 12 |
| Kommuneplan 2017 for Norddjurs Kommune | 12 |
| Lokalplanforhold | 12 |
| Teknisk forsyning | 12 |
| Grundejerforening | 12 |
| Klimatilpasning | 13 |
| Norrdjurs Kommunes kompetenceplan | 13 |
| Kortbilag, Strømningsveje og lavninger | 14 |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER | 15 |
| 1.0 Lokalplanens formål | 15 |
| 2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus | 15 |
| 3.0 Områdets anvendelse | 16 |
| 4.0 Udstykning | 16 |
| 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinier | 16 |
| 6.0 Bebyggelsens omfang og placering | 17 |
| 7.0 Bebyggelsens bevaring, delområde 1, grå felter, jf. kortbilag 2 | 20 |
| 8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden | 21 |
| 9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn | 22 |
| 10.0 Ledningsanlæg, belysning og tekniske installationer | 24 |
| 11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan | 24 |
| 12.0 Lokalplanens retsvirkninger | 25 |
| 13.0 Vedtagelsespåtegning | 25 |
| Kortbilag 1, matrikelkort | 27 |
| Kortbilag 2, lokalplankort | 28-29 |
| Kortbilag 3, Illustrationsplan, ikke bindende | 30-31 |
| Kortbilag 4, Nedbør, 100 års hændelse 2012 | 32 |
| Kortbilag 5, Havvand, 20 års hændelse 2112 | 33 |



Mellemrum med plads til et nyt sommerhus, rødt byggefelt 2, jf. kortbilag 2.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Lokalplanen er udarbejdet som en videreudvikling af en del af det eksisterende sommerhusområde Klitten, Grenaa Strand. Samtidig ønskes det eksisterende miljø med små sommerhuse bevaret.

I henhold til planlovens kapitel 2a om planlægning i kystområderne er det ikke muligt at udlægge nye sommerhusområder i kystzonen. Der kan derimod ske en udbygning på ledige arealer indenfor de allerede udlagte sommerhusområder.

Planlovens kapitel 2a stiller krav om, at eksisterende sommerhusområder fastholdes til ferieformål. Dette har baggrund i, at de danske sommerhuse udgør et væsentligt element i såvel den lokale som den nationale turisme. Det er derfor af stor betydning at fastholde sommerhusområderne langs kysten, så der ikke med tiden opstår mangler på velbeliggende og attraktive ferieområder.

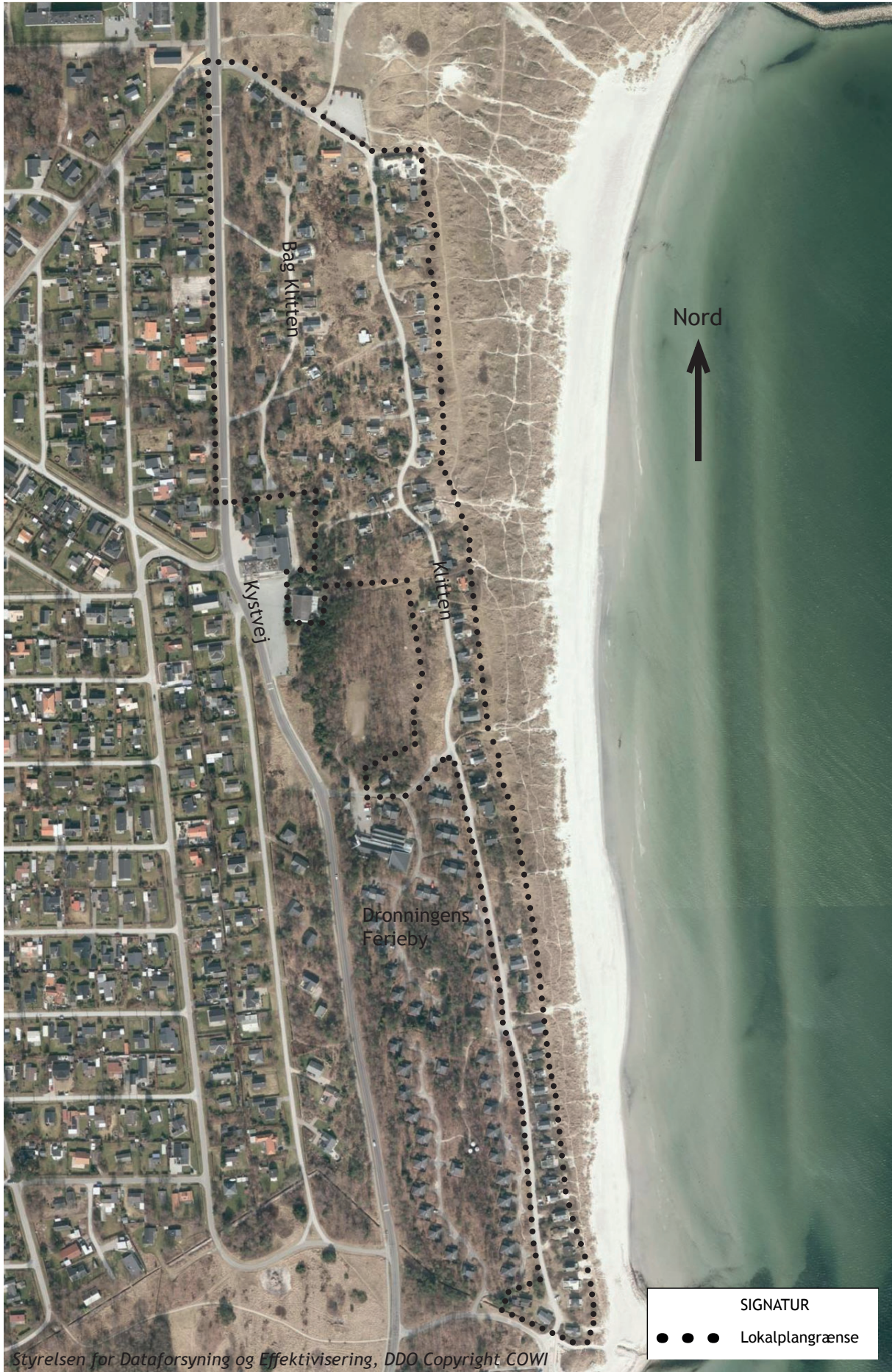
Ved en nøje gennemgang af sommerhusområdet Klitten er der fundet ledige arealer, hvor der kan placeres nye sommerhuse i det eksisterende sommerhusområde Klitten ved Grenaa Strand, uden at det forringer forholdene væsentligt for de nuværende sommerhusejere, og uden at offentlighedens adgang til kysten begrænses.

Beskrivelse af lokalplanområdet

Området er beliggende ved kysten syd for Grenaa i et eksisterende sommerhusområde og er omfattet af lokalplan 119 for sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand, vedtaget i 1997. Tidligere var området omfattet af lokalplan 46 for sommerhusområdet "Klitten", vedtaget i 1991.



Set mod nord: Område beliggende imellem Dronningens Ferieby og Klitten, med plads til nye sommerhuse, gule byggefelter 7, 8, 9 og 10 jf. kortbilag 2.



Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, DDO Copyright COWI



Den søjlebårne del af huset er med tiden blevet fyldt ud med en underetage. Sommerhus beliggende på selve klitkronen.



Naturen smyger sig imellem husene og giver et specielt miljø.

Sommerhusområdet er et velbevaret og værdifuldt kulturhistorisk eksempel på det tidlige ferie- og friluftsliv, som startede i begyndelsen af forrige århundrede ved Grenaa Strand. Sommerhusområdet er, i den form det har i dag, et ret enestående udtryk for tidligere selvbyggersommerhuse - mange af husene er langsomt vokset fra meget små hytter på 10-20 m² til huse, der i dag er over 100 m² og i op til 3 etager.

Området er i Kommuneatlas Grenaa fra 1995 beskrevet således:

”Ved Grenå strand syd for havnen danner en række klitsommerhuse et interessant forløb med deres placering på klitten i overgangen mellem det klitbølgende forland og de flade indlandsarealer. Den karakterfulde bebyggelse består af en enkelt række af sommerhuse placeret på den bagerste klitrække, parallelt med kystlinien, og med adgangsvejen landværts i læ ved foden af klitterne. Denne tidlige første generation af sommerhuse ligger i bagkanten af klitterne hævet en etage over det flade bagland, så der lige netop er udsigt fra husenes stueetage over forlandet mod hav og morgensol.

Husenes placering og søgen efter udsigt har affødt en særpræget byggeskik, hvor det enkelte sommerhus typisk ligger med den forreste halvdel på klitten, medens et-etages høje søjler oprindeligt bar den bagerste halvdel og de hævede terrasser. Med tiden er de søjlebårne dele af sommerhusene blevet fyldt ud med en underetage, så næsten alle husene i dag optræder som toetages bygninger mod adgangsvejen. Klitsommerhusene er et godt eksempel på de bebyggelsesmæssige kvaliteter, der opstår, når de topografiske udfordringer fører til en ny stedlig forankret byggeskik.”

Mange af de ældre sommerhuse er siden blevet restaureret eller udskiftet med nye sommerhuse, hvor de oprindelige proportioner, udtryk mm. er bevaret. Området er derfor stadig meget karakteristisk. Sommerhusene ligger overvejende på sokkelgrunde uden haveanlæg, men med naturlig vegetation helt ind til hus og terrasse, hvilket giver store naturmæssige kvaliteter i området hvor klit, strandeng og naturlig beplantning smyger sig ind imellem bebyggelsen og giver et helt specielt miljø.



Eksisterende sommerhuse beliggende på selve klitten



Eksisterende sommerhus placeret på klitkronen



Eksisterende sommerhus med en veltilpasset tilbygning.



Eksempel på et sommerhus med en tilbygning, der er tilpasset forholdene på stedet

Den tidligere lokalplan 119

Lokalplanområdet ved Klitten og Bag Klitten består af 100 sommerhuse, hvoraf de 11 blev muliggjort med vedtagelsen af lokalplan 119 i 1997.

Lokalplan 119 forsøgte at bevare områdets særpræg. Udover de 11 nye byggefelter blev der givet mulighed for at udvide de eksisterende sommerhuse med mindre udvidelser på max. 10 m².

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 119 var der planer om at udlægge i alt 20 nye byggefelter på 8x8 m til sommerhuse i lokalplanens delområde II, området Bag Klitten.

9 af de 20 byggefelter blev dog fjernet i forbindelse med den endelige vedtagelse. Alle 11 udlagte byggefelter indenfor lokalplan 119 er bebygget i dag.

Lokalplanens indhold

Sommerhusområdet Klitten ønskes fastholdt som en oplevelsesrig, kulturhistorisk helhed. Det er intentionen med lokalplanen at fastholde lokalplanområdet som et åbent område med spredt bebyggelse af små, beskedne sommerhuse, der tilpasser sig terrænet og de øvrige sommerhuse. Arealet imellem sommerhusene skal fremstå med en naturlig beplantning af både høje og lave vækster.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af i alt 16 nye sommerhuse fordelt i to delområder:

Delområde I: Bag Klitten og Klitten.

Der er fundet plads til at udlægge i alt 13 nye byggefelter på 8x8 m: 10 i området bag klitrækken og 3 på selve klitkronen. Her er der et større ophold imellem de eksisterende sommerhuse på toppen af klitten, hvor der engang var planer om at placere en udsigtspavillon, blå byggefelter jf. kortbilag 2.

Lokalplanen fastsætter ikke bebyggelsesprocent for delområde I, da al ny bebyggelse skal ske på sokkelgrunde og indenfor de udlagte, relativt små byggefelter samt de mindre udvidelser på max. 10 m².

Bestemmelserne fra lokalplan 119 videreføres vedr. bygningsbevaring og tilladelse til mindre udvidelser af de ældre sommerhuse opført før 1997, og som endnu ikke har udvidet med de tilladte 10 m². Sommerhuse opført i hht. lokalplan 119 kan ikke udvides.

De nye byggefelter er tilpasset forholdene med hensyn til indbyrdes afstand, orientering, beplantning og tilkørselsmulighed fra de eksisterende veje.

Huse i de røde byggefelter må opføres i 1 etage.

Huse i de gule byggefelter må opføres i op til 2 etager.

Huse i de blå byggefelter må opføres med 1 etage mod havet og 2 etager mod landsiden, ligesom de eksisterende sommerhuse. Se foto øverst på modstående side samt midt på denne side.

Arealet udenfor sokkelgrundene er fællesarealer, hvor offentligheden har adgang. De enkelte grundejere kan derfor ikke inddrage dele af fællesarealet til eget brug eller beplante det.

Delområde II: Kystvej 3, hvor den blå kiosk lå:

Jordstykket er på 1.266 m² og kan udstykkes i tre små sommer-



Skovfyr og østrisk fyr er karakteristisk for området.

husgrunde. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 15. Her er der friere bestemmelser for sommerhusenes størrelse og udformning, da dette område ligger for sig selv som et selvstændigt område delvist afskåret fra de øvrige sommerhusområder.

Beplantning

Beplantningen i området er karakteriseret af lav, kysttypisk beplantning med enkeltstående høje træer - skovfyr og østrisk fyr, som på trods af, at de ikke er hjemmehørende arter, er meget karakteristiske for Grenaa Plantage og sommerhusområdet Klitten.

Områdets særpræg skal bevares ved at arealet imellem sommerhusene fremstår åbent med en naturlig beplantning, der kan understøtte kystlandskabet. Beplantningen i området skal vedligeholdes så opvækst af hjemmehørende og robust klitvegetation bevares som afskærmning mellem sommerhusene.

Arealet imellem sommerhusene ejes og driftes af kommunen. Sommerhusejere må ikke ændre på beplantningen uden en udtrykkelig aftale med kommunen.



Plads på klitten til nye sommerhuse, blå byggefelt 11 jf. kortbilag 2.

Veje

Området vejbetjenes fra Kystvej. Der sker ingen ændring af de interne, eksisterende veje i området.

Det vil være muligt at etablere afværgeforanstaltninger til klimahændelser og afvanding såsom grøfter langs vejene, hvor dette er muligt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING/PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet er omfattet af planlovens kapitel 2a om planlægning af kystområderne. I planlovens formålsbestemmelse er indføjet, at loven særligt tilsigter, at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource.

Samtidig er det vigtigt at fastholde og udvikle den ressource, der ligger i sommerhusområderne. Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone men en planlægningszone, med en række krav til kommuners planlægning.

Nærværende lokalplan udlægger i alt 16 nye byggefelter og byggegrunde i et eksisterende sommerhusområde. Der udlægges ikke nye arealer til sommerhusområde.



Sommerhusrækken på klitkronen med Grenaa og Grenaa Havn i baggrunden.



Mellemrum på klitkronen med plads til nye sommerhuse, blå byggefelter jf. kortbilag 2



Eksisterende ældre sommerhus

Områdets anvendelse fastholdes til ferieformål. De nye sommerhuse placeres imellem de eksisterende sommerhuse indenfor relativt små byggefelter og små grunde og med stramme krav om størrelse og udseende tilpasset den stedlige byggeskik.

Ved at udstykke grundene i delområde I som sokkeludstyknings fastholdes det øvrige område som offentligt fællesområde og offentligheden sikres fortsat adgang til kysten. Lokalplanen er således ikke i strid med kapitel 2a.

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

De planlagte byggefelter, som fremgår af lokalplanens kortbilag 2, er placeret på ledige arealer imellem de eksisterende sommerhuse indenfor det eksisterende sommerhusområde. Ny bebyggelse efter nærværende lokalplan må ikke overstige 5,7 m og vil ikke afvige i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.

De 3 nye sommerhuse på klitkronen vil komme til at ligge næsten midt i rækken af 50 eksisterende sommerhuse. Rækken af sommerhuse vil altså ikke blive længere. Der er kun tale om en beskedent huludfyldning. Sommerhusområdet er i øvrigt bynært og fra kysten ses det i sammenhæng med bebyggelsen i Grenaa, herunder de store og høje bygninger på Grenaa Havn, se foto s. 2 samt nedenstående foto.

De øvrige 13 nye sommerhuse placeres i det flade, lavtliggende terræn bag klitterne og imellem eksisterende bebyggelse. De vil ikke markere sig set fra kysten, men blot indgå som en fortætning af den eksisterende bebyggelse. En del af de nye sommerhuse vil være næsten helt omgivet af bevoksning. I den mere åbne del af området vil husene kunne ses imellem de eksisterende huse, når man færdes i terrænet.

Husene opføres som individuelle huse og kan derfor få forskellig udformning. Lokalplanens bestemmelser om størrelse, udformning og materialevalg sikrer, at de nye huse bliver af en beskedent størrelse og tilpasses den nuværende bebyggelse. Husene i delområde I skal placeres indenfor relativt små byggefelter på 8x8 m. I delområde II er der ikke udlagt byggefelter, men fastsat en bebyggelsesprocent på 15.



Sommerhusrækken på klitkronen med Grenaa og Grenaa Havn i baggrunden.

Sommerhusene kan opføres i én eller to etager afhængig af placering. Husene på klitkronen må kun opføres i én etage mod vandet og to etager mod land. Den maksimale størrelse på husene fremgår af lokalplanens afsnit 6, side 17-20.

Udvidelse af eksisterende sommerhuse

Ligesom i lokalplan 119 kan eksisterende ældre sommerhuse, som ikke allerede er blevet udvidet, udvides med max. 10 m². Udvidelsens placering og udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunen. Der vil blive lagt vægt på, at tilbygningen bliver tilpasset bedst muligt til det eksisterende hus og til forholdene på stedet. Sommerhuse opført i byggefelt efter vedtagelsen af lokalplan 119 kan ikke udvides.

Offentlighedens adgang til kysten

Offentlighedens adgang til kysten er sikret ad de samme stiforbindelser som hidtil. Der vil dog skulle trædes en ny trampesti udenom byggefelt 2.

Norrdjurs Kommunes vurdering

I forhold til kystlandskabet fremstår sommerhusområdet ved Grenaa Strand som et samlet område, hvor de 16 nye sommerhuse bliver helt integreret indenfor rammerne af det eksisterende sommerhusområde. Norrdjurs Kommune vurderer derfor, at de nye huse ikke vil medføre nogen væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet som helhed.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper, § 3

Der er i lokalplanområdet et registreret § 3 område, hede. For heder, der den 1. juli 1992 var beliggende i sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 kun tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. Naturtypebekendtgørelsen af 21. august 2018, §1. Området er udlagt som sommerhusområde i forbindelse med By og Landzonenloven der blev gennemført i 1970, så det er altså udlagt før 1992 og dermed må der ske tilstandsændringer såsom opførelse af ny bebyggelse, blot det ikke er til landbrugsformål.

Umiddelbart udenfor Lokalplangrænsen er der også et hedeareal, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Dette areal må ikke blive påvirket af den ændrede lokalplan, hverken i forbindelse med anlægsarbejde eller bagefter.

Strandbeskyttelseslinjen, § 15

Området er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen, § 15, men lokalplanområdets østside grænser helt op til strandbeskyttelseslinjen. Indenfor strandbeskyttelseslinjen må der ikke ske tilstandsændringer, dvs. bebyggelse, befæstelse eller lignende.

Habitatdirektivet

Natura2000

Norrdjurs Kommune vurderer, at det på grund af afstanden til nærmeste Natura 2000 område kan udelukkes, at projektet kan medføre væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV-arter

Der ikke registreret arter der er omfattet af habitatbekendtgørelsens bilag IV i området.

Norddjurs Kommunes vurderer dog, at området kan fungere som yngle- eller rasteområde for markfirben. Der er dog tale om et større sammenhængende areal, også udenfor lokalplansområdet, som er egnet yngle- og rasteområde for markfirben. Det er således kommunens vurdering, at bestanden af markfirben ikke tager skade i forbindelse med etablering af de nye sommerhuse indenfor det lokalplanlagte område. Dette skyldes, at en evt. population af markfirben fortsat har et større sammenhængende yngle- og rasteområde, som medvirker til artens og bestandens bevaringsstatus samt, at den økologiske funktionalitet af områderne opretholdes.

Skovloven

Der er ikke skov indenfor lokalplanområdet.

Bygningsfredningsloven

Der er ikke fredede bygninger indenfor lokalplanområdet.

Museumsloven

Lokalplanforslaget tilsendes Østjyllands Museum til arkivalisk 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 Østjyllands Museum tilkaldes for besigtigelse, jævnfør museumslovens § 25 og 27.

Jordforureningsloven

Arealet er hverken områdeklassificeret som lettere forurenet eller kortlagt på V1 eller V2 niveau, så jordflytning fra arealet kan ske uden anmeldelse til Norddjurs Kommune. Såfremt der i forbindelse med anlæg eller nybyggeri alligevel skulle blive fundet tegn på forurening, skal arbejdet standses øjeblikkeligt og kommunen underrettes, således at der kan iværksættes foranstaltninger til forhindring af følgevirkninger.

Uanset at der på arealet ikke er registreret nogen kendt forurening, påhviler det dog stadig ejer eller bruger at sikre, at de øverste 50 cm jord er rene eller at der er etableret en varig fast bnelægning, jf. jordforureningslovens § 72 b.

Okkerloven

Lokalplanområdet er ikke okkerpotentielt område, og evt. midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med byggeri kan ske uden tilladelse, jf. okkerlovens § 2.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Miljøvurdering

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

Norrdjurs Kommune har foretaget screening af lokalplanen 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 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Støjforhold

Der vil ikke være nogen støjpåvirkning af omgivelserne.

Drikkevandsinteresser

Området er ikke udpeget med drikkevandsinteresser.

Kommuneplan 2017 for Norrdjurs Kommune

Området er i kommuneplanen udlagt som sommerhusområde, rammenr. 454 Sommerhusområde, med plannavn: Dronningens Ferieby, Klitten. Lokalplanens anvendelse af området er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegningen af Bevaringsværdigt Landskab, der skal beskyttes og bevares. Områdets nøglekarakterer er skiftende landskabsrum, bred sandstrand med klitter, øde hedeområder, stille plantager og mange aktiviteter/brugere. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil påvirke de landskabelige værdier.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Del af *Lokalplan 119 for sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand* aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Spildevand skal afledes til kloak og regnvand skal nedsives lokalt.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Vandcenter Djurs.

Varme

Lokalplanområdet er delvist beliggende indenfor varmeplanen.

Grundejerforening

Lokalplanområdet ved Bag Klitten og Klitten er omfattet af en "Sommerhus- og vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand", der bl.a. varetager vedligehold af områdets veje. Der er medlemspligt for alle sommerhusejere indenfor lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Oversvømmelser af havvand

Området ligger i tæt forbindelse med havet, hvilket giver en øget risiko for oversvømmelse i forbindelse med stormflod. Området ligger beskyttet bag en klitrække, men ved stormflod



Eksempel på højvandsikring af indgangsdør.

med havvandsstigning på 2,2 m forventes området blive oversvømmet og lokale stormflodsbeskyttelser er nødvendige for at forhindre ødelæggelser. Kysten er dog ikke erosionstruet. Stormflodsbeskyttelse kan enten ske gennem en kollektiv løsning i grundejerforeningen eller ved egen sikring af egen ejendom. Ved en større kollektiv fælles løsning for stormflodssikring skal kommunen ansøges herom. Såfremt hver enkelt grundejer beskytter egen ejendom skal dette ske efter gældende regler i lokalplanen. Norddjurs Kommune anbefaler normalt en sokkelkote på 3 meter i områder, der er truet af havvandsoversvømmelser. En sokkelkote på 3 meter vil dog være svær at realisere indenfor lokalplanens bestemmelser, hvorfor det tilrådes at sikre området på anden vis. Det er ejers eget ansvar og økonomiske ansvar at udføre stormflodssikring.

Oversvømmelser af overfladevand

Lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse af overfladevand, både i forbindelse med afvanding af lokalplanområdet og fra omkringliggende sommerhusområder. Risikoen for oversvømmelse af overfladevand stammer både fra ekstremregn, men også fra afvanding af regnvand gennem åbne dræn, der ledes ud i Kattegat. Der bør forventes opstuvning af regnvand ved ekstremregn på arealerne i lokalplanområdet samt omkringliggende arealer, når de åbne dræn ikke kan afvande ud i Kattegat grundet højvande i havet. Som følge af prognoser for ekstremregn må der forventes en øget nedbør i området på op til 30 % i forhold til i dag, derfor kan det på sigt blive aktuelt at udbygge eksisterende åbne drænsystemer, for at håndtere den øgede nedbør. Det er ejers eget ansvar at tage de rette initiativer for at beskytte sin ejendom mod oversvømmelser enten ved midlertidige eller permanente løsninger.

Strømningsveje og lavninger ses på kortbilag på side 14 og oversvømmelsesrisiko ses på kortbilag 4 og 5 bagerst i planen.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

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

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





Lokalplan 089-707

Strømningsveje og lavninger

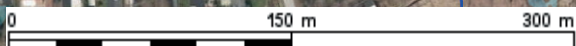
Signaturforklaring:

..... Lokalplangrænse

■ Strømningsveje

■ Lavninger

Mål 1:4000



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 089-707 Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand

Områdets størrelse er ca. 10 ha.

I henhold til lov om planlægning, Lovbek. 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 de oprindelige sommerhuse bevares, og at der ved genopførelse ikke ændres på husets karakter,
 - 1.2 at åbne op for opførelse af nye sommerhuse på ledige arealer indenfor de udlagte byggefelter under hensyntagen til naturen og den eksisterende bebyggelse,
 - 1.3 at bevare bebyggelsen og landskabet som helhed og dermed områdets kulturhistoriske værdi,
 - 1.4 at fastlægge placering af veje, stier og parkering, herunder hovedstier gennem klitterne til stranden,
 - 1.5 at åbne op for udstykning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1.

Mod øst går grænsen langs den østlige side af sommerhusene og terrassen, som disse er fotograferet i juli 1985 og i en ret linie herimellem.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr.e 66, 67, 71, 79b, 79o, 79p, 79q, 79r, 79s, 79t, 79u, 79v, 79x, 79y, 79z, 79ø, 79ab, 79ac, 79ad, 79ae, 79af, 79ah, 79ai, 79ak, 79al, 79am, 79an, 79ao, 79ap, 79aq, 79ar, 79as, 79at, 79au, 79av, 79ax, 79ay, 79az, 79aæ, 79aø, 79ba, 79bb, 79bc, 79bd, 79be, 79bf, 79bg, 79bh, 79bi, 79bk, 79bl, 79bm, 79bn, 79bo, 79bp, 79bq, 79br, 79bs, 79bt, 79bu, 79bv, 79bx, 79by, 79bz, 79bæ, 79bø, 79ca, 79cb, 79cc, 79cd, 79ce, 79cf, 79cg, 79ch, 79ci, 79ck, 79cl, 79cm, 79cn, 79co, 79cp, 79cq, 79cr, 79cs, 79ct, 79cu, 79cv, 79cx, 79cy, 79cz, 79cæ, 79cø, 79da, 79db, 79dc, 79dd, 79de, 79df, 79dg, 79dh, 79di, 79dk, og del af 79a og 7000as samt alle parceller der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra arealet.

- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområde I Klitten og delområde II Kystvej som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde.

3.0 Områdets anvendelse

Fælles for delområde I og II

3.1.0 Bygningerne indenfor område I og II må kun anvendes til sommerhuse.

Særligt for delområde I

3.2.0 Eksisterende sommerhuse opført før 21.01.1997 skal i størst muligt omfang bevares, grå felter jf. kortbilag 2.

3.2.1 Udover de byggemuligheder, som er angivet i lokalplanen, må der ikke opføres nyt byggeri indenfor området. Forfaldne og evt. nedbrændte sommerhuse må dog genopføres i samme højde, størrelse og udformning efter godkendelse af Norddjurs Kommune, jf. lokalplanens § 7.

4.0 Udstykning

Særligt for delområde I Klitten

4.1 Udstykning af sommerhuse foretages som ”sokkeludstyknin-ger”, det vil sige, at bebyggede og befæstede arealer ved de enkelte sommerhuse kan udstykkes. Arealerne udenfor sokkelgrundene er fællesarealer, hvor offentligheden har adgang. De enkelte grundejere kan derfor ikke inddrage dele af fællesarealet til eget brug.

Særligt for delområde II Kystvej

4.2 Der kan udstykkes 1-3 sommerhusgrunde a min. 420 m².

5.0 Veje, stier og parkering

Særligt for delområde I Klitten

5.1.0 Der skal etableres vejadgang til de nye byggefelter fra det eksisterende vejnet. Placering og udformning skal godkendes af Norddjurs Kommune.

5.1.1 Vejene i området skal forløbe som hidtil og fremstå i den nuværende form og udstrækning. Der kan dog etableres afværgeforanstaltninger til klimahændelser og afvanding såsom grøfter langs vejene, hvor dette er muligt.

5.1.2 Der kan etableres hastighedsdæmpende og sikkerhedsfremmende foranstaltninger.

5.1.3 Stiforbindelsen S1-S2 fra Dronningens Ferieby til stranden, vist på kortbilag 2, kan befæstes med grus, fliser, klinker eller lignende for at sikre tilgængelighed for alle. Øvrige stiforbindelser i området fastholdes som trampestier.

5.1.4 Der udlægges et større areal til fælles parkering midt i lokalplanområdet ved indkørslen til Dronningens Ferieby, som vist på kortbilag 2.

5.1.5 Der må kun etableres én p-plads i tilknytning til hvert sommerhus.



Stiforbindelsen S1-S2, der kan befæstes.

Anden parkering må foregå på de offentlige parkeringspladser udenfor lokalplanområdet, eller på det nyanlagte p-område ved Dronningens Ferieby, jf. pkt 5.1.4 Parkeringspladser er angivet på kortbilag nr. 2.

5.1.6 Parkeringspladser til de nye byggefelter må kun etableres på arealer, der ligger i naturlig tilknytning til sommerhusene og skal indpasses i naturen på en skånsom måde og godkendes af Norrdjurs Kommune.

5.1.7 Parkeringspladser må kun anlægges som grusbelægning med græsbevoksning.

Særligt for delområde II Kystvej

5.2.0 Til grundene indenfor delområde II udlægges der kun én fælles vejadgang.

5.2.1 Der skal etableres min. en parkeringsplads på hver grund.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Fælles for delområde I

6.1.0 Ved placering af et nyt sommerhus skal der tages størst muligt hensyn til det eksisterende terræn og beplantning.

Bygninger og terrasser skal tilpasses eksisterende terræn med mindst mulig terrænregulering. Terrænregulering skal godkendes af kommunen.

I forbindelse med byggeansøgning skal der redegøres for eksisterende og fremtidige koter.

Der må ikke terrænreguleres på ubebyggede arealer.

6.2.0 Særligt for for røde byggefelter: 1 og 2 jf. kortbilag 2

6.2.1 Der må opføres et sommerhus i én etage med et bebygget areal på højst 40 m² excl. terrasser.

6.2.2 Sommerhuset med tilhørende befæstede udearealer, terrasser samt overdækkede terrasser skal opføres indenfor byggefeltet på 8x8 m, jævnfør kortbilag 2.

Overdækkede arealer skal fremstå åbne og må derfor kun være lukkede på to sider.

6.2.3 Der må ikke opføres fritstående bygninger. Udhuse, og depotrum skal integreres med sommerhuset indenfor byggefeltet og medregnes i det bebyggede areal.

6.2.4 Bygningshøjden må ikke overstige 3,7 m målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.



Røde byggefelter
max. én etage



Gule byggefelter
max. to etager

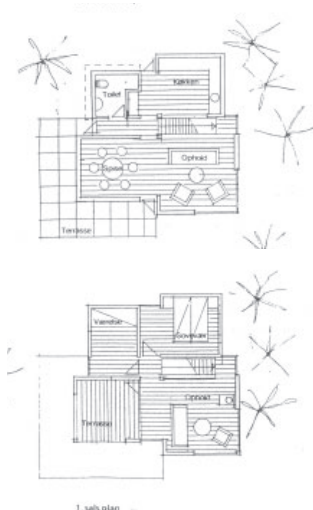


Illustration 1: Hus tegnet over en kvadratisk grundplan.



Blå byggefelter
På den højest beliggende del af byggefeltet må sommerhuset være i én etage og på den lavere del af byggefeltet to etager.

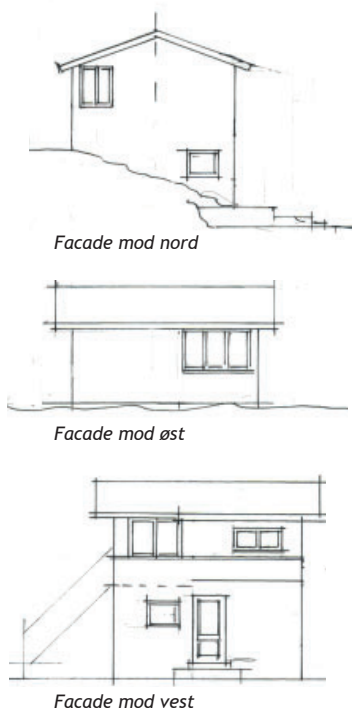


Illustration 2: Eksempel på et hus bygget ind i klitten.

6.3.0 Særligt for gule byggefelter 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 og 10 jf. kortbilag 2

6.3.1 Der må opføres et sommerhus i max. to etager med et bebygget areal på max. 40 m² excl. terrasser og altaner.

6.3.2 I byggefelterne 3, 4, 5 og 6 skal sommerhuset opføres over en kvadratisk grundplan som vist på illustration 1. Der må ikke opføres lænehuse.

6.3.3 Sommerhuset med tilhørende befæstede udearealer, terrasser samt overdækkede terrasser skal opføres indenfor byggefeltet på 8x8 m, jævnfør kortbilag 2.

Overdækkede arealer skal fremstå åbne og må derfor kun være lukkede på to sider.

6.3.4 Der må ikke opføres fritstående bygninger. Udhus og depotrum skal integreres med hovedhuset indenfor byggefeltet og medregnes i det bebyggede areal.

6.3.5 Bygningshøjden må ikke overstige 5,7 m målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

6.4.0 Særligt for blå byggefelter 11, 12 og 13 jf. kortbilag 2

6.4.1 Der må opføres et sommerhus i to etager bygget ind i klitten lige som de gamle sommerhuse, så kun en etage er synlig fra vandsiden.

Sommerhuset må have et bebygget areal på max. 40 m² excl. terrasser og altaner.

Sommerhuset skal udformes, så facaden mod vandet ikke bliver bredere end de øvrige facader.

6.4.2 Sommerhuset med tilhørende befæstede udearealer, terrasser samt overdækkede terrasser skal opføres indenfor byggefeltet på 8x8 m, jævnfør kortbilag 2.

Overdækkede arealer skal fremstå åbne og må derfor kun være lukkede på to sider.

6.4.3 I forbindelse med udarbejdelse af udstykningsplan fastsættes gulvkoter for de enkelte byggefelter.

Bygningshøjden for øverste etage må max. være 3,5 m målt fra øverste fastsatte gulvkote.

6.4.4 Der må ikke opføres fritstående bygninger. Udhuse og depotrum skal integreres med hovedhuset indenfor byggefeltet og medregnes i det bebyggede areal.



Sorte felter
1 og 2 etager

6.5.0 Særligt for sommerhuse opført efter d. 21.01.97, sort farve jf. kortbilag 2

6.5.1 Sommerhuset med tilhørende befæstede udearealer, terrasser samt overdækkede terrasser skal opføres indenfor byggefeltet på 8x8 m, jævnfør kortbilag 2. Overdækkede arealer skal fremstå åbne og må derfor kun være lukkede på to sider.

6.5.2 Der må ikke opføres fritstående bygninger. Udhuse og depotrum skal integreres med hovedhuset indenfor byggefeltet og medregnes i det bebyggede areal.

6.5.3 I de sorte felter undtaget A og B må der opføres et sommerhus i to etager med et bebygget areal på max. 40 m² og en bygningshøjde på max. 5,5 m målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan. Sommerhuset skal opføres over en kvadratisk grundplan.

6.5.4 I felterne A og B må der opføres et sommerhus i én etage med et bebygget areal på max. 40 m² og en bygningshøjde på max. 3,5 m målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

6.5.5 Hvis et sommerhus nedrives og genopføres med en anden udstrækning indenfor byggefeltet, skal der foretages en ny udstykning.

6.6.0 Særbestemmelser for oprindelige sommerhuse, grå felter jf. kortbilag 2

6.6.1 De oprindelige sommerhuse må udvides med maks. 10 m² bruttoetageareal, for de sommerhuse, som endnu ikke har benyttet sig af denne mulighed jf. tidligere lokalplan 119, samt kommunens optegnelse. Udvidelsens placering og udformning skal godkendes af kommunen.

Udvidelsen skal placeres under hensyntagen til nabobebyggelsens udsigt og så der bliver mindst 10 meter mellem huset og nabohuset.

Hvis de 10 m² anvendes til nye terrasser, overdækkede arealer, udvendig isolering eller kældre udenfor eksisterende sokkelgrund, kan der ikke forventes tilladelse til yderligere udvidelser.

6.6.2 Når udvidelsen er foretaget, skal matrikelgrænsen ændres på grundejers foranledning og bekostning, så det stemmer med de faktiske forhold.

6.6.3 Udvidelsen skal respektere strandbeskyttelseslinjen, der løber øst for husrækken på selve klitten. Der må ikke anlægges terrasser eller permanent opstilles havemøbler indenfor strandbeskyttelseslinjen, jf. pkt. 9.2.2.

6.7.0 Delområde II Kystvej

Ved den endelige placering af husene skal der tages størst mulig hensyn til det eksisterende terræn og beplantning.



Grå felter

Bygninger skal tilpasses eksisterende terræn med mindst mulig terrænregulering. Terrænregulering skal godkendes af kommunen

I forbindelse med byggeansøgning skal der redegøres for eksisterende og fremtidige terrænkoter.

- 6.7.1 Bebyggelsesprocenten indenfor hvert jordstykke (grund) i delområde II må ikke overstige 15. Der er ikke udlagt byggefelter. Herudover må der opføres overdækkede arealer, herunder skure, garager, carporte, drivhuse samt arealer under altaner på maksimalt 25 m².
- 6.7.2 Bebyggelsen kan opføres i max. to etager. Bebyggelsen må ikke overstige 6,0 meter målt fra naturligt terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 6.7.3 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere vejskel end 5 meter og ikke nærmere naboskel end 2,5 meter.



Grå felter

7.0 Bebyggelsens bevaring - delområde 1, grå felter jf. kortbilag 2

- 7.1 Eksisterende sommerhuse skal i videst muligt omfang bevares og vedligeholdes.
- 7.2 Der må ikke uden kommunens godkendelse foretages terrænændringer eller ændringer af de eksisterende bygningers ydre.
- 7.3 Fornyelse og reparationer af sommerhusene skal udføres i samme eller tilsvarende materialer som det eksisterende.
- 7.4 Nedrivning og genopførelse kan kun tillades hvis det dokumenteres af en byggesagkyndig, at husets tilstand er så dårlig, at det ikke står til at redde.
- 7.5 Inden der kan gives nedrivningstilladelse skal det eksisterende sommerhus' udvendige mål (længde, bredde, højde) samt koter for sokkel, tag og terræn omkring sommerhuset opmåles af en landinspektør. I forbindelse med genopførelse skal der udføres fotoregistrering samt professionel facadeopmåling af det gamle hus.
- 7.6 Nye sommerhuse skal som udgangspunkt opføres med den samme sokkelafgrænsning som det nedrevne sommerhus og med samme bygningsform, taghældning, sokkelhøjde, kiphøjde og facadehøjder m.v.

Der kan kun tillades mindre ændringer, der ikke ændrer husets karakter.
- 7.7 Ved opførelse af nybyggeri og ombygning af eksisterende byggeri skal facadeudformning og materialevalg godkendes af kommunen, idet der lægges vægt på at området skal fremstå som en helhed.

7.8 Der vil ikke kunne forventes tilladelse til isætning af store nye glaspariter, der kan virke dominerende i forhold til helheden. Dette gælder også for udformningen af 10 m²'s udvidelser. Ovenlys tillades i begrænset omfang og kun hvis de følger tagets hældning og ikke overskrider tagfladens højde med mere end 10 cm. Tagets samlede højde må ikke ændres.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles for delområde I og II

8.1.1 Lokalplanens bestemmelser skal overholdes. Hvis bygnings udseende ændres uden kommunens tilladelse, kan der forventes et krav om lovliggørelse i form af nedrivning eller tilbageførsel til det, der er givet tilladelse til.

8.1.2 Farver på lodrette bygningsdele må kun fremtræde i farverne dannet af hvidt, sort og jordfarverne okker, terra de sienne, umbra, engelskrødt, dodenkop eller sidsnævnte farvers blanding med hvidt eller sort.

8.1.3 Til mindre bygningsdele som døre, vinduer, skodder og lignende kan dog også anvendes andre farver.

8.1.4 Der må ikke finde reklamering sted indenfor lokalplanområdet, undtagen små salgsskilte fra ejendomsrådgivere. Disse skilte skal nedtages senest en uge efter at et sommerhus er solgt.

Særligt for delområde I, røde, gule, blå og sorte felter

8.2.1 For ny bebyggelse gælder, at lodrette flader skal udføres med bræddebeklædning, skorstenene undtaget.

8.2.2 Glasarealer må kun udgøre 50% af den enkelte facades samlede areal.

8.2.3 Tage skal udføres med pyramidetag eller symmetrisk sadeltag. Sadeltag kan udføres med forskudte tagflader. Pyramidetag skal have en hældning på max. 15°.

Et-etages huse med sadeltag skal have en taghældning på 10-35°.

To-etages huse med sadeltag skal have en hældning på 10-25°.

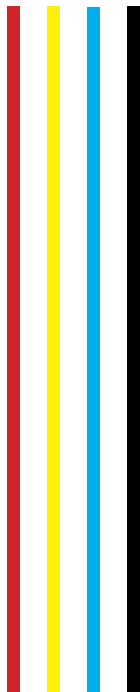
8.2.4 Tage skal belægges med tagpap, træ eller evt. græs. Glastag tillades ikke. Ovenlys tillades i begrænset omfang og kun hvis de følger tagets hældning og ikke overskrider tagfladens højde med mere end 10 cm. Tagets samlede højde må ikke ændres.

9.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Fælles for delområde I og II

9.1.1 Sommerhusejere må kun etablere og fjerne beplantning indenfor deres egen grund. Der må ikke plantes græs eller invasive arter såsom hybenrose m.fl. jf. Miljøstyrelsens sortlistede arter.

| | |
|---|---|
|  | <i>Røde byggefelter max. én etage</i> |
|  | <i>Gule byggefelter max. to etager</i> |
|  | <i>Blå byggefelter På den højest beliggende del af byggefeltet må sommerhuset være i én etage og på den lavere del af byggefeltet må det være i to etager</i> |
|  | <i>Sorte felter, 1 og 2 etager</i> |



- 9.1.2 Beplantning af arealerne omkring sommerhusene indenfor sokkelgrundene og også indenfor de få udmatrikulerede større grunde, skal ske i overensstemmelse med nedenstående artsfortegnelse:

Skovfyr, østrisk fyr, rødeg, almindelig eg, røn, hvidtjørn, hyld, enebær, hunderose, grågrøn rose, hindbær, kaprifolie, lyng, hjælme.

Arealerne må ikke få karakter af haveanlæg eller græsplæne.

- 9.1.3 Der skal ved såvel anlæg, byggearbejder som vedligeholdelse udvises størst muligt hensyn til det eksisterende terræn og bevoksning.

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

- 9.1.5 Oplagring af materialer og lignende må ikke finde sted.

- 9.1.6 Affaldsbeholdere og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje eller pladser eller iøvrigt er til gene for omgivelserne.

Særligt for delområde I

- 9.2.1 Arealerne udenfor sokkelgrundene er fællesarealer, hvor offentligheden har adgang. De enkelte grundejere kan derfor ikke inddrage dele af fællesarealet til eget brug.

- 9.2.2 Naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinje er fastsat til forkant af den eksisterende sommerhusbebyggelse Klitten fra Polderrev til lokalplanens nordgrænse. Det er i denne linje lokalplanens grænse mod øst løber. Der må ikke anlægges terrasser, placeres permanente havemøbler eller slås telte op m.m. indenfor strandbeskyttelseslinjen.

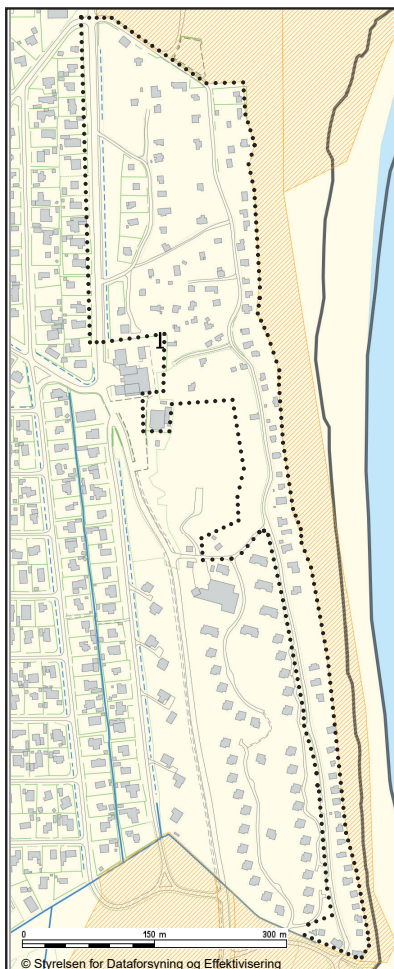
Området omfattet af strandbeskyttelseslinjen ses med gul skravering på kortet til venstre.

- 9.2.3 Fællesarealer må kun beplantes, reguleres og vedligeholdes af kommunen. Der må ikke foretages unaturlig beskæring af beplantningen eller græsslåning.

- 9.2.4 For at bevare lokalplanområdets karakteristiske åbne fremtræden, må der ikke foretages hækbeplantning eller anden hegning som afgrænsning af terrasser eller andre arealer, hverken på sokkelgrunde eller de få udmatrikulerede større grunde.

- 9.2.5 Der må ikke plantes på klitkronen og på arealerne indtil 2 m bag en linje trukket i forkant af sommerhusenes østside.

- 9.2.6 Enhver regulering af beplantningen må kun foretages af Norddjurs Kommune, bortset fra de udmatrikulerede større grunde.



Strandbeskyttelseslinje (gul skravering) og lokalplanafgrænsning (prikket linje)

Ved udtynding af beplantning vedligeholdes området primært ved selvfornyelse.

Der må ikke foretages unaturlig beskæring af beplantningen. Topkapning af træer må ikke finde sted.

9.2.7 Området skal holdes pænt og ryddeligt. Kompostbunker skal anbringes på egen/lejet grund og skal være mindst 1 m fra grundgrænsen. Grene, kompost og andet affald må ikke henlægges på sommerhusområdets fællesarealer (herunder grøfter) eller på andre tilstødende arealer.

9.2.8 Parkeringspladser må kun anlægges som grusbelægning med græsbevoksning, jf. pkt 5.1.6 og 5.1.7.

Særligt for delområde II

9.3.1 Som afgrænsning af delområde II må der etableres et fast hegn på max. 1.80 m i skel mod vest ud mod parkeringspladsen matr. nr. 7000as samt i skel mod nord og nordøst ud mod den offentlige sti matr. nr. 79a Grenaa Markjorder.

Beplantning som afgrænsning af delområdet skal holdes på egen grund og må ikke klippes som hæk.

9.3.2 Beplantning etableret som afgrænsning af grundene indbyrdes må stå i skel imellem grundene og må ikke klippes som hæk.

9.3.3 Der må etableres en lav støttemur i skel mod vest.

10.0 Ledningsanlæg, belysning og tekniske installationer

10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.

10.2 Belysning på adgangsveje og andre færdselsarealer skal udføres efter kommunens anvisninger.

10.3 Der må ikke opsættes paraboler og antenner.

10.4 Varmepumper skal placeres på en harmonisk måde og så de generer naboer mindst muligt.

10.5 Solceller og solfangere kan opsættes i mindre omfang og skal integreret i huset uden at ændre dets karakter. Såfremt der opsættes solceller eller solfangere skal de opsættes enten direkte på facaden eller på taget og med samme hældning som tagfladen, så tæt på tagfladen som muligt. De skal være sorte og være antirefleksbehandlede.

10.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes Vandcenter Djurs A/S.

10.7 Ny bebyggelse skal spildevandskloakeres efter Norddjurs Kommunes anvisninger.

10.8 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres.

- 10.9 Spildevand og regnvand skal afledes i overensstemmelse med kommunens gældende spildevandsplan

11.0 Servitutter og ophævelse af eksist. lokalplan

- 11.1 Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses lokalplan nr. 119 for området omfattet af nærværende lokalplan.
- 11.2 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i modstrid med lokalplanens bestemmelser.

Det bemærkes, at der i lejekontrakter og vedligeholdelsesregulativ for de af kommunen udlejede sommerhusgrunde ved Grenaa Strand er givet lejere adgang til benyttelse af de såkaldte fællesarealer i områderne omfattet af lokalplan 119.

Lejernes benyttelsesadgang er begrænset ved dels, at kommunen som grundejer forbeholder sig ret til at disponere over arealerne, og dels at kommunen herunder specielt stiller fællesarealerne til rådighed også for offentligheden. Den nævnte benyttelsesadgang er ikke i strid med lokalplan nr. 089-707.

12.0 Lokalplanens retsvirkninger

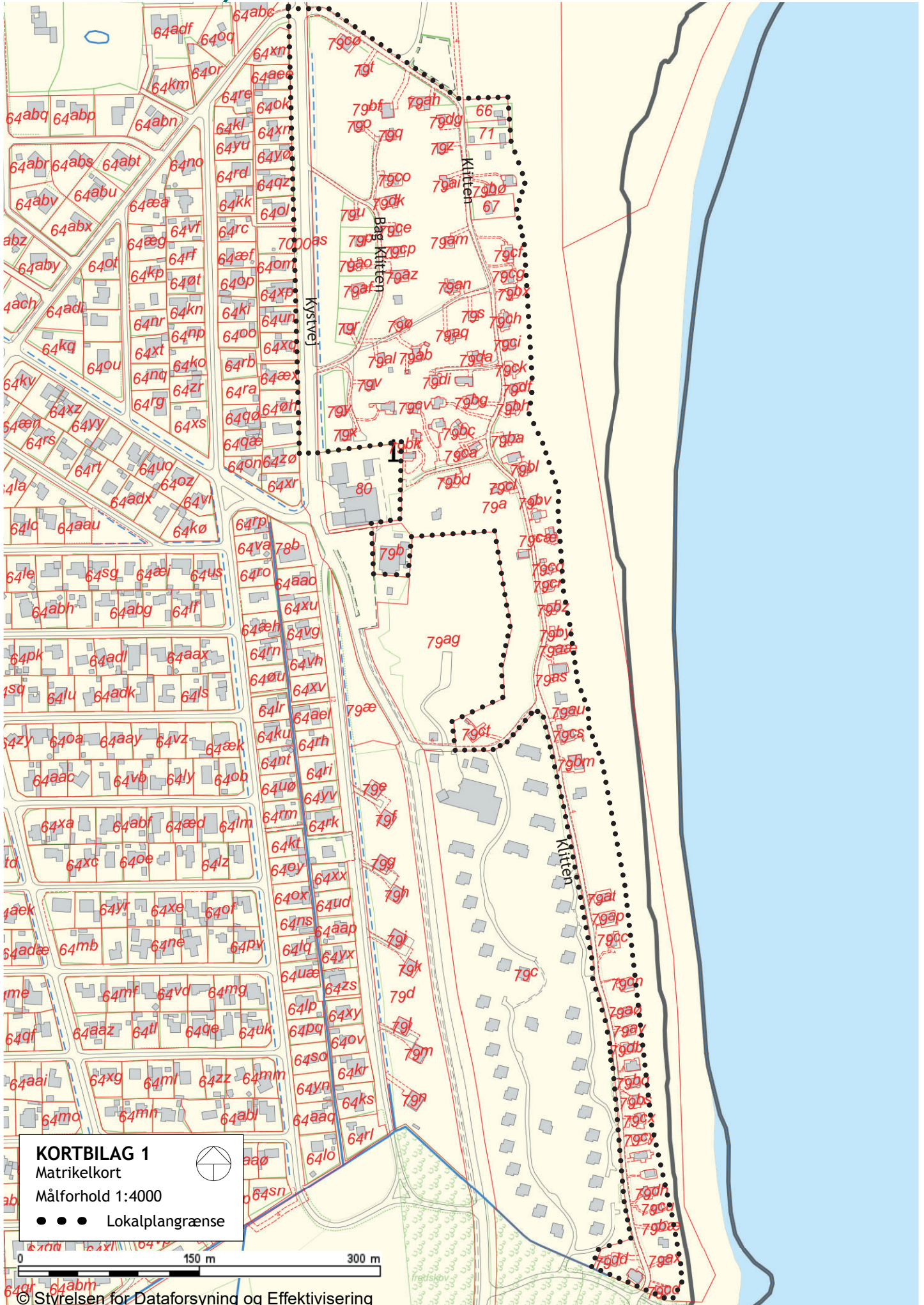
- 12.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af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

13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Forslag til lokalplan 089-707 Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand er vedtaget af Norddjurs kommunalbestyrelse d. 22. januar 2019
- 13.2 Lokalplan 089-707 Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand er vedtaget af Norddjurs kommunalbestyrelse d. 27. august 2019

14.0 Offentlig bekendtgørelse

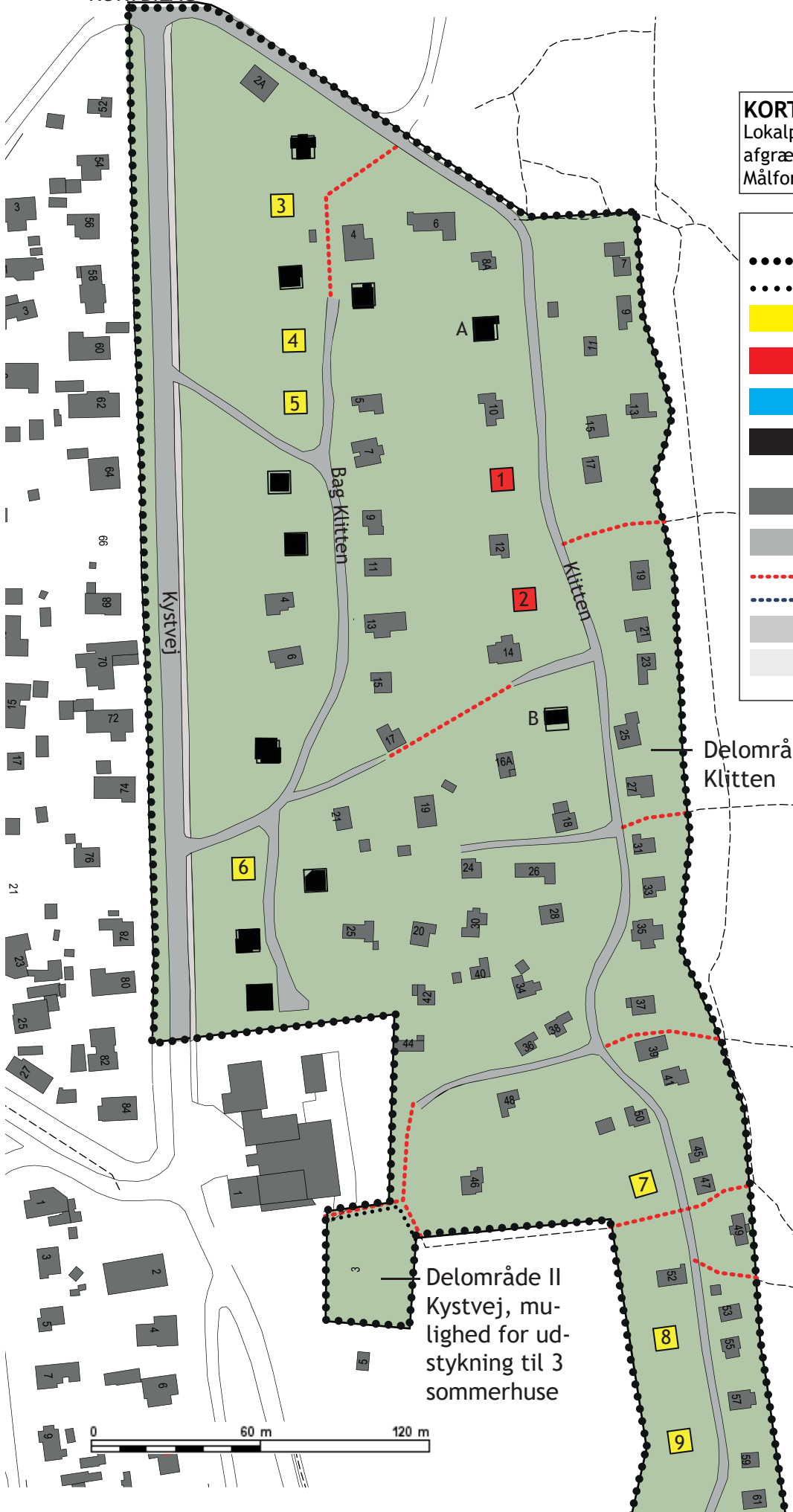
- 14.1 Lokalplan 089-707 Sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand er offentligt bekendtgjort d. 7. oktober 2019.



KORTBILAG

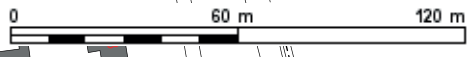
KORTBILAG 2
Lokalplanens afgrænsning
Målforhold 1:2000

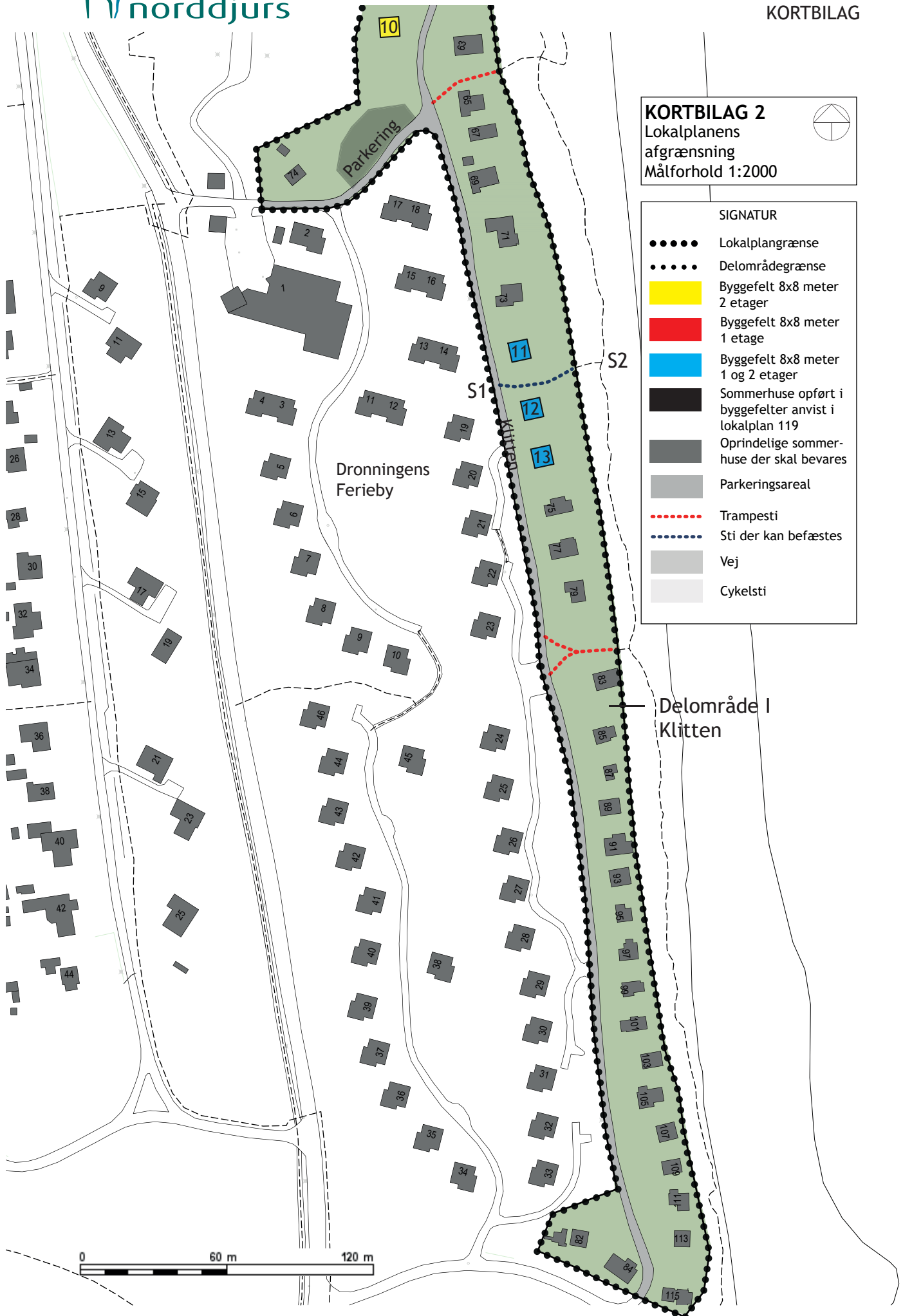
- SIGNATUR
- Lokalplangrænse
 - Delområdegrænse
 - Byggefelt 8x8 meter 2 etager
 - Byggefelt 8x8 meter 1 etage
 - Byggefelt 8x8 meter 1 og 2 etager
 - Sommerhuse opført i byggefelter anvist i lokalplan 119
 - Oprindelige sommerhuse der skal bevares
 - Parkeringsareal
 - Trampesti
 - Sti der kan befæstes
 - Vej
 - Cykelsti



Delområde I
Klitten

Delområde II
Kystvej, mulighed for udstykning til 3 sommerhuse





KORTBILAG 2
 Lokalplanens
 afgrænsning
 Målforhold 1:2000

| SIGNATUR | |
|-----------------|--|
| ●●●●● | Lokalplangrænse |
| | Delområdegrænse |
| ■ (yellow) | Byggefelt 8x8 meter 2 etager |
| ■ (red) | Byggefelt 8x8 meter 1 etage |
| ■ (blue) | Byggefelt 8x8 meter 1 og 2 etager |
| ■ (black) | Sommerhuse opført i byggefelter anvist i lokalplan 119 |
| ■ (grey) | Oprindelige sommerhuse der skal bevares |
| ■ (light grey) | Parkeringsareal |
| — (dotted red) | Trampesti |
| — (dotted blue) | Sti der kan befæstes |
| — (grey) | Vej |
| — (light grey) | Cykelsti |

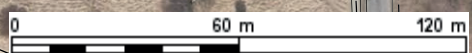


Lokalplan 089-707, Kortbilag 3
Illustrationaplan - mål 1:2000
..... Lokalplangrænse
□ Byggefelter
Kortbilaget er ikke bindende

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, ORTOFOTO © SDFE



Lokalplan 089-707, Kortbilag 3
 Illustrationaplan - mål 1:2000
 Lokalplangrænse
 □ Byggefelter
 Kortbilaget er ikke bindende








Lokalplan 089-707, kortbilag 5

Signaturforklaring:

•••• Lokalplangrænse

 Havvand, 20 års hændelse 2112

Kortet er ikke målfast

