

Lokalplan 007-707

Sommerhusområde ved Fjellerup Strand
-Fælledvej

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, regionplan og kommuneplan 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.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Plan og Byg, Norddjurs Kommune i samarbejde med Landsinspektørfirmaet Kjær.
Kontaktperson: Gerda Enevoldsen
Telefon: 89 59 40 53
E-mail: ge@norddjurs.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5
Udstykning	5
Bebyggelse	5
Veje	6
Fællesarealer	6
Beplantning	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Landsplandirektiv/regionplanlægning	6
Kystnærhedszone	6
Regionplan	6
Kommuneplan 1999-2011 for Nørre Djurs Kommune	6
Miljøvurdering	7
Støjforhold	7
Anden kommunal planlægning	7
Beskyttede områder	7
Museumsloven	8
Landbrug	8
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	9
1. Lokalplanens formål	9
2. Lokalplanens område og zonestatus	9
3. Områdets anvendelse	10
4. Udstykninger	10
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	10
6. Teknik	11
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9. Ubebyggede arealer	13
10. Grundejerforening	14
11. Servitutter	14
12. Lokalplanens retsvirkninger	15
KORT 1	17
KORT 2	18
KORT 3	19

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen i den tidligere Nørre Djurs kommune ønskede at fremme turismen i kommunen og derved skabe mulighed for yderligere arbejdspladser indenfor serviceerhvervene samt opretholde butikker, spisesteder m.m. i et tyndt befolket område. Så da staten åbnede mulighed for at udvide eksisterende kystnære sommerhusområder i en række af landets yderområder, søgte kommunen om at udbygge de eksisterende sommerhusområder med 5 nye, hvoraf området ved Fælledvej er en del af det ene.

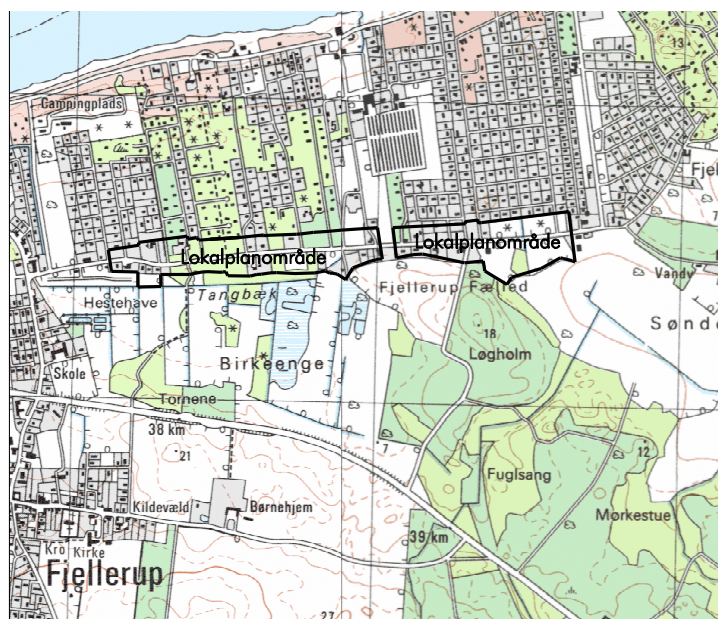
Et landsplandirektiv fastsatte i foråret 2005 rammerne for disse udvidelsesmuligheder, og Nørre Djurs Kommunes ansøgning resulterede i, at der blev åbnet mulighed for udbygning med 4 nye områder, hvoraf muligheden ved Fælledvej hermed realiseres med denne lokalplan.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter et område ved det eksisterende sommerhusområde i Fjellerup, som omfatter ca. 1476 sommerhusgrunde. Lokalplanområdet anvendes i dag til bl.a. landbrugsformål. Der er indenfor området beliggende 21 eksisterende helårsbeboelser og 3 fritidsboliger i landzone.

Landskabet er fladt og delvist skovbevokset.

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af det eksisterende sommerhusområde. Mod syd af landbrugsarealer og skov. Afstanden fra området til kysten er ca. 700 meter.



LOKALPLANENS INDHOLD

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

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af nye sommerhusgrunde varierende i størrelse fra ca. 900 m² til ca. 2100 m².

Bebyggelse

Bebyggelsen skal afspejle områdets karakter af sommerhusområde, hvilket vil sige, at bebyggelsen udformes med træ som det primære facademateriale. Nord for Fælledvej mod det eksisterende sommerhusområde holdes bebyggelsens maksimale byggehøjde nede i lighed med den eksisterende bebyggelse i sommerhusområdet. Syd for fælledvej åbnes der op for at kunne opføre bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage i lighed med hovedparten af den eksisterende bebyggelse syd for Fælledvej.

Lokalplanens bestemmelser lægger desuden en række begrænsninger på brug af materialer, som i farve eller karakter ikke naturligt hører hjemme i et sommerhusområde, hvor naturen gerne må være det dominerende element.

Veje

Området vejbetjenes fra kommunevejen Fælledvej samt fra eksisterende og nye private fællesveje i området.

Fællesarealer

På matr.nr. 3fr udlægges der et areal, der er beliggende i landzone, som fællesareal for grundene udstykket fra matr.nr. 3fr.

Beplantning

På de syd for Fælledvej beliggende grunde ønskes områdets eksisterende præg med skovagtig bevoksning opretholdt, hvorfor der fastsættes bestemmelser om en skovagtig beplantningen af grundene. Nord for Fælledvej ønskes derimod et mere åbent præg med lave hække mod vej og naboer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplandirektiv/regionplanlægning

Lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005', som erstatter regionplanen.

Kystnærhedszone

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men da området ligger bag et større sommerhusområde, og ikke vil kunne ses fra kysten, har området intet særskilt visuelt udtryk i forhold til den nærliggende kyst.

Regionplan

Området er i regionplanen udpeget med særlige drikkevandsinteresser, og dele af området er i regionplanen udpeget som muligt naturområde og med særlige landskabelige interesser.

Kommuneplan 1999-2011 for Nørre Djurs Kommune

Kommuneplantillæg 15 vedtages endeligt sideløbende med vedtagelsen af forslag til lokalplan 007-707. Ved den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget vil nærværende lokalplan 007-707 være i overensstemmelse med kommuneplans rammer. Forslag til kommuneplantillæg 15 har været offentliggjort sammen med forslag til lokalplan 020-707, sommerhusområde ved Kærvejen i

Fjellerup.

Miljøvurdering

I følge 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.

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

Lokalplanområdet er omgivet af sommerhusområder og skov- og dyrkningsarealer, og der er ingen støjkluder i områdets nærhed.

Området er disponeret således, at nærmeste større offentlige vej, Kastbjergvej ligger 400 meter væk fra nærmeste nye bebyggelse. Grænseværdien for trafikstøj på 55dB(A) overstiges ikke, da den beregnede afstand for overholdelse af grænseværdien er 32 m.

Anden kommunal planlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand fra området skal føres til offentlig kloak.

Området ligger inden for Fjellerup Strand Vandværks forsyningsområde og vil blive forsynet herfra.

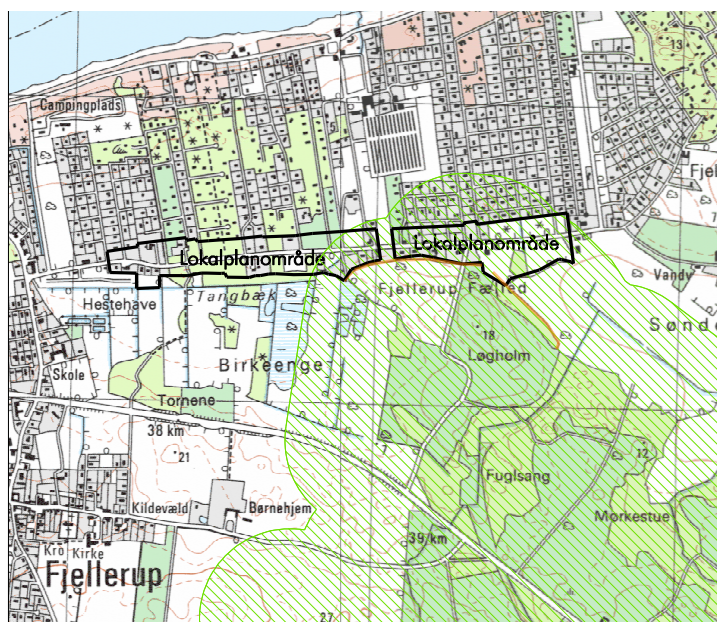
Beskyttede områder

Den østligste del af området er omfattet af 300 meter skovbyggelinien omkring Overskov.

Skovlinien forudsættes ophævet/reduceret i forbindelse med lokalplanlægningen for det nye sommerhusområde.

Ophævelse af skovbyggelinien kræver tilladelse fra Miljøcenter Århus i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Der er indenfor lokalplanområdet registreret et dige, som er beskyttet af museumslovens § 29a. Bevarelse af diget sikres i lokalplanens bestemmelser.



Museumsloven

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsminderet og fundet skal straks anmeldes til Djurslands Museum.

Landbrug

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med områdets udstykning til sommerhusbebyggelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

SOMMERHUSOMRÅDE VED FJELLERUP STRAND - FÆLLEDVEJ

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er

- a. at overføre en del af området til sommerhusområde
- b. at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse
- c. at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning
- d. at fastlægge bestemmelser for veje i området
- e. at fastlægge bestemmelser for fællesarealer i området

2. Lokalplanens område og zonestatus

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter matr.nr. 3ek, 3el, 3fr, 5n, 5p, 6c, 6d, 6s, 8r, 8ae, 9o, 9bc, 9bq, 10k, 10n, 11bæ, 11da, 13l, 13q, 13am, 13an, 21u, 22dv, 23n, 33o, 33p, 31cd, 33ap, 33ar, 33as, 33at, 33av, 33bb, og en del af matr.nr. 3b, 5r, 6o, 8i, 9d, 9bb, 10d, 10t, 10ax, 11d, 11cø, 11dm, 13c, 18f, 21v, 21cø, 22c, 22ap, 22ds, 22dr, 23br, 23bp, 23bq, 23cc, 31a, 33aq og 33b Fjellerup By, Fjellerup samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 8. februar 2008.
- b. Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kort 2. Delområde 1 omfatter nye og eksisterende sommerhusgrunde nord for Fælledvej og delområde 2 omfatter nye og eksisterende sommerhusgrunde syd for Fælledvej. Delområde 3 omfatter et fælles friareal for parceller af matr.nr. 3fr.
- c. Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan overføres størstedelen af lokalplanområdet til sommerhusområde, en del af matr.nr. 3fr, delområde 3, fastholdes dog i landzone.

3. Områdets anvendelse

Delområde 1 og 2

- a. Områdets parceller må kun beboes i tidsrummet fra 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferieophold, weekender og lignende. Dette gælder dog ikke pensionister, der opfylder reglerne om helårsbeboelse i planlovens § 41.
- b. Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv i området.

Delområde 3

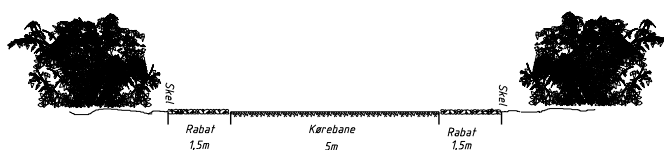
- c. Området udlægges som fælles friareal for parceller af matr.nr. 3fr.
Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i området.

4. Udstykninger

- a. Ved udstykning må der ikke fremkomme grunde med mindre grundstørrelse end 900 m².
- b. Udstykning skal ske i princippet som vist på udstykningsplanen kort 3. Der er dog mulighed for at udstykke større grunde ved at mindske antallet af grunde.
- c. Der kan maksimalt udstykkes 63 grunde.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- a. Området vejbetjenes fra kommunevejene Fælledvej, eksisterende private fællesveje i området samt 3 nye private fællesveje med adgang til Fælledvej. Ejendommene skal i det omfang det er muligt have overkørsel til de eksisterende eller nye private fællesveje i området. De ejendomme der ikke har mulighed for overkørsel til ny eller eksisterende privat fællesvej skal have overkørsel direkte til Fælledvej.
- b. Vejene A-BB, C-D og E-F udlægges som private fællesveje som vist på kort 3 i en bredde af 8 meter. Vejene anlægges med en vejkassebredde på 5 meter.



Vejprofil Boligvej

- c. De nye veje skal anlægges med grusbelægning.
- d. Der skal på hver parcel udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal udpeges i forbindelse med byggeansøgning.
- e. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom.
- f. Ved udstykning af matr.nr. 31cd skal det sikres at der udlægges areal til den eksisterende "kirke" sti a-b i en bredde af minimum 4 meter i princippet som vist på kortbilag 3.

6. Teknik

- a. Der må ikke etableres tagantenner inden for området. Der må ikke placeres paraboler på tagene.
- b. Der må i lokalplanområdet opsættes paraboler med en mindre diameter end 1 meter, når deres centrum ikke placeres højere end 2 meter over terræn. Parabolerne skal placeres på bygningernes facader jvnf. ovenstående eller direkte på terræn i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.
- c. Placering af udendørs skabe til tekniske anlæg (elskabe m.v.) skal aftales med bygningsmyndigheden og indpasses i bebyggelse eller beplantning, så de ikke dominerer eller virker visuelt forstyrrende.
- d. Forsyningsledninger i området skal fremføres som jordkabler.
- e. Spildevand fra bebyggelse i området skal føres til offentlig kloak.
- f. Overfladevand skal nedsives på egen grund.
- g. Solfangere/paneler kan placeres på bygningens tag eller facade efter bygningsmyndighedens godkendelse, når de ikke ved reflekser eller på anden måde er forstyrrende for omgivelserne.
- h. Varmepumper kan placeres på bygningens facade.
- i. Området vandforsynes fra Fjellerup Strand vandværk.

7. Bebyggelsens omfang og placering

Fællesbestemmelser for delområde 1 og 2

- a. På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus og ét anneks.
- b. Der må på hver grund opføres et sommerhus på op til 120 m². De grunde der er større end 1.200 m² kan yderligere bebygges med et areal svarende til 5% af det areal, der overstiger 1.200 m². Såfremt

der opføres anneks, skal bygningsarealet indgå i det samlede maksimale areal på 120 m².

- c. På hver parcel er det tilladt at opføre ét udhus/brændeskur og en garage/carport på tilsammen 35 m².
- d. Bygningsmyndigheden skal i forbindelse med byggetilladelse godkende et niveauplan for bebyggelse. Niveauplanen fastsættes som udgangspunkt som middel koten beregnet på baggrund af koten i bygningens 4 hjørner. I forbindelse med byggesøgning skal fremsendes planer, der viser eksisterende og fremtidigt terræn.
- e. Der må ikke etableres kælder.
- f. Sommerhuset må ikke opføres nærmere skel mod nabo, sti eller vej end 5 m.
- g. Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere skel mod nabo, sti eller vej end 2,5 m og må ikke have en større højde end 2,5 m indtil 5 m fra skel.
- h. Garager, carporte og udhuse skal i farver og arkitektonisk udtryk være i harmoni med hovedhusets arkitektur.

Særbestemmelser for delområde 1

- i. Ny bebyggelse må opføres i én etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m over terræn (niveauplan) målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- j. Facadehøjde målt fra terræn (niveauplan) til skæring med facade og tagflade må ikke overstige 3 meter langs mindst en langside.

Særbestemmelser for delområde 2

- k. Ny bebyggelse må opføres i én etage med udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 7,5 m over terræn (niveauplan) målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- l. Facadehøjde målt fra terræn (niveauplan) til skæring med facade og tagflade må ikke overstige 3 meter langs mindst en langside.

Eksisterende bebyggelse

- n. Bestemmelserne under punkt 7 er også gældende, hvor der foretages ændringer ved eksisterende be-

byggelse.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- a. Ydervægge på alle bygninger skal udføres med træ som primært byggemateriale, og overfladen skal fremstå ubehandlet, olieret eller males i nuancer af jordfarver inden for den organiske jordfarveskala.
- b. Tagbeklædningen skal udføres i tegl, cementtegl, zink, eternit eller tagpap i mørke farver inden for den organiske jordfarveskala og må ikke være med reflekterende overflade. I tvivlstilfælde kan kommunen kræve, at bygherre fremlægger en materialeprøve som grundlag for byggesagsbehandlingen. Tagdækning kan endvidere udføres med græstørv eller som stråtag.
- c. Tekniske anlæg som aftræk og lignende skal integreres i bygningernes arkitektur.
- d. I lokalplanområdet må ingen form for erhvervs-mæssig skiltning og opsætning af reklamer finde sted. Undtaget er kortvarig reklamering i forbindelse med salg af en ejendom.

9. Ubebyggede arealer

- a. Det beskyttede dige ved matr.nr. 9bc, 9o, 8æ, 8r, 8af, 6c, 6d, 5n 5p, 22c, 21u og 3fr skal respekteres og må ikke ændres eller udgraves uden forudgående tilladelse fra Norddjurs Kommune. Det beskyttede dige er vist på kortbilag 3.

Fællesbestemmelser for delområde 1 og 2

- b. Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajakker.
- c. Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen (maksimalt ½ år).
- d. Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse

fra bygningsmyndigheden.

Særbestemmelser for delområde 1

- e. Hegning omkring de enkelte parceller må ikke udføres som fast hegn men skal udføres som klippet hæk eller naturhegn af en karakter, som fremmer områdets karakter af sommerhusområde. Hegn i skel mod veje må maksimalt have en højde på 1,8 meter.

Særbestemmelser for delområde 2

- f. I skel mod Fælledvej plantes 5 rækkede skovbælter, således at skellene får skovkarakter. I naboskel og i bagskel plantes 3 rækkede 6 meter bredde hegn, dvs. 3 meter på hver grund mod nabo.
- g. På matr.nr. 23n og 31cd samt parceller udstykket derfra skal eksisterende beplantning af høje løvtræer bevares i et bælte på 8 meter fra skel langs med Fælledvej.
- h. I det omfang den eksisterende beplantning på grunden giver den ønskede skovagtige karakter kan denne efter ansøgning erstatte de ovenstående hegn.

10. Grundejerforening

- a. For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på udstykkernes foranstaltning oprettes en grundejerforening. Grundejerforeningen skal oprettes i forbindelse med udstykning af de første parceller i området. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- b. Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- c. Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.
- d. Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

11. Servitutter

- a. Der er på matr.nr. 23bp, 23bq og 23br tinglyst en deklaration om bebyggelse, benyttelse m.m. den 26. juni 1969. Bestemmelserne i denne deklaration opretholdes uændret, dog således at bestemmelserne i deklarationen om opretholdelse af et 10

meter bredt bælte langs skel mod vej og sti ikke er til hinder for etablering af overkørsler til de nye parceller fra Fælledvej.

12. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- d. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.
- e. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget fremlagt som forslag af Norddjurs Kommunalbestyrelse

Grenaa, den 6. maj 2008

Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør

Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef

Nærværende lokalplan 007-707 er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse.

Grenaa, den 6. januar 2009

Anders B. Larsen
Miljø- og Teknikdirektør

Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef



1:6000



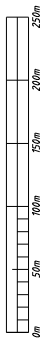
● — Lokalplangrænse

Nord



Delområdegrænse

1:6000



KORT 2

KORT 2



Beskyttet dige



Nye sommerhusgrunde



Nye sommerhusgrunde med skovagtigt præg

1:6000

