

Forslag

Lokalplan 067-707

Sommerhusgrunde ved
Hegedal 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 ny anlæg.

BORGERNES INDFLYDELSE PÅ LOKALPLANLÆGNINGEN

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

I overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning er fristen 8 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller ændringsforslag skal sendes til Norddjurs Kommune, Rådhuset, Torvet 3, 8500 Grenaa eller på e-mail til ge@norddjurs.dk inden den 20. marts 2017.

Lokalplanen er udarbejdet af: Amsler Arkitektur
i samarbejde med Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
Borgernes indflydelse på lokalplanlægningen	2

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	4
Lokalplanens placering i området	5
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning / planlægning	6
Landsplandirektiv	6
Planlægning af kystområderne	6
Naturbeskyttelsesloven	7
Habitatdirektivet	7
Bevaringsværdig landskab	7
Skovloven	7
Bygningsfredningsloven	7
Museumsloven	8
Jordforureningsloven	8
Lavbundsarealer	8
Landbrugsloven	8
Miljøvurdering	8
Støjforhold	8
Drikkevandsinteresser -OSD	8
Kommuneplan 2013 for Norrdjurs Kommune	9
Lokalplanforhold	9
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	10
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	10

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	11
4.0 Udstykning	11
5.0 Veje, stier, parkering og byggelinjer	12
6.0 Bebyggelsens omfang og placering	12
7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn	13
9.0 Grundejerforening	13
10.0 Ledningsanlæg og belysning	13
11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokalplan	13
12.0 Betingelser for udstykning og ibrugtagning af ny bebyggelse	13
13.0 Lokalplanens retsvirkning	14
14.0 Vedtagelsespåtegning	14
15.0 Offentlig bekendtgørelse	14
Kortbilag 1	15
Kortbilag 2	16

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Den tidligere campingplads, Hegedal Strand Camping, lukkede i 2015. Ejendommen er efterfølgende solgt. I denne forbindelse er der tidligere givet tilladelse til at udstykke 4 sommerhusgrunde fra ejendommen. De nuværende ejere ønsker nu, at de 4 eksisterende parceller kan deles til i alt 8 sommerhusgrunde. Norddjurs kommunalbestyrelsen har den 19. april 2016 behandlet en forespørgsel vedrørende deling af de nævnte 4 sommerhusgrunde. Kommunalbestyrelsen besluttede, at der inden der kan udstykkes yderligere sommerhusgrunde i området, skal der udarbejdes en lokalplan for det samlede område hvor den tidligere campingplads ved Ravnsvej 3, Hegedal Strand, har ligget.



OMRÅDE VED HEGEDAL STRAND

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for deling af 4 eksisterende parceller, således at der i alt kan udstykkes 8 sommerhusgrunde i området. Arealet udgør ca. 22460 m², hvoraf ca. 11430 m² er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Området er beliggende ved Ravnsvej 3, 8585 Glesborg, og er udlagt som sommerhusområde. Landskabet er fladt og bevokset med enkelte træ- og buskgrupper. Lokalplanområdet er beliggende i et eksisterende sommerhusområde. På arealet er der placeret en række bygninger, som forudsættes bibeholdt. Adgangen til lokalplanområdet sker dels fra Ravnsvej, dels fra Rypevej, samt en stikvej med adgang fra Ravnsvej.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af yderligere 4 sommerhusgrunde til i alt 8 sommerhusgrunde med en varierende størrelse mellem min. ca. 1200m² og ca. 1400m².



Bebyggelse

Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og placering, samt bebyggelsens udformning. Bebyggelsens udformning, herunder bebyggelsens karakter, farve- og materialevalg, skal afspejle områdets karakter af sommerhusområde. Husene må opføres i max. én etage og i en max. bygningshøjde på 5 m.

Veje

Området vejbetjenes fra private fællesveje; Ravnsvej og Ry-pevej, samt en stikvej med adgang fra Ravnsvej.

Beplantning

I området findes der to mindre områder med trægrupper, samt en hæk forløbende fra vest til øst.



OMRÅDE VED HEGEDAL STRAND

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Den fremtidige sommerhusbebyggelse placeres i samme afstand fra kysten som den eksisterende bebyggelse i området. Det nye sommerhusområde vil således indgå naturligt i områdets karakter og anvendelse. Påvirkningen af kystlandskabet vil således ikke ændres i forhold til områdets tidligere anvendelse. Det vurderes at hele område vil fremtræde homogent som et samlet sommerhusområde. Den i området gældende strandbeskyttelseslinje respekteres. Lokalplanen er ikke i konflikt med andre forhold, herunder anden lovgivning eller planlægning.

Landsplandirektiv

Lokalplanområdet er beliggende indenfor eksisterende sommerhusområde 07-1-S og omfatter ikke nye udlæg i kystnærhedszonen.

Planlægning af kystområderne

Lokalplanområdet er omfattet af planlovens kapitel 2a vedrørende planlægning af kystområderne.

Lokalplanområdet inddrager ikke nye arealer i kystzonen. Området har tidligere været anvendt til campingplads med dertil hørende bebyggelse. Lokalplanområdet indgår således i et allerede eksisterende sommerhusområde. Det vurderes at områdets ændrede anvendelse fra campingplads til 8 fritliggende sommerhuse ikke vil ændre påvirkningen af kystlandskabet.

I følge Norddjurs kommunes udviklingsstrategi 2015, skal der udformes en kyststrategi i tilknytning til den turismepolitiske handlingsplan for Djursland "Vækst gennem oplevelser". Der arbejdes således med nedslagpunkter i Grenaa, Bønnerup, Fjellerup og Anholt og med fokus på at udvikle kvalitet og udbud af oplevelse, øget overnatningskapacitet, service og infrastruktur.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdets nordlige dele er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Ifølge lokalplanens bestemmelser skal dette område holdes fri for bebyggelse. Lokalplanen omfatter således ikke forhold der er i konflikt med bestemmelser indenfor gældende lovgivning.

Habitatdirektivet

Natura 2000

Der er registreret stor vandsalamander, strandtudser og spids-snudet frø i nærtliggende områder.

Lokalplanen vil dog ikke påvirke Natura 2000 området yderligere. Friholdelsen af delområde 1 for bebyggelse (tidligere anvendt til camping) kan fremme områdets brug for bilag IV arter.



OMRÅDE VED HEGEDAL STRAND

Bevaringsværdigt landskab

Lokalplanområdet er beliggende indenfor området, der er klassificeret som bevaringsværdigt landskab. Det vurderes at lokalplanen ikke indeholder forhold, der er i strid med bestemmelser i planlovgivningen (Planloven, § 11a, 16).

Skovloven

Lokalplanen omfatter ikke forhold, der er i konflikt med bestemmelser indenfor gældende lovgivningen.

Bygningsfredningsloven

Lokalplanen omfatter ikke forhold, der er i konflikt med bestemmelser indenfor gældende lovgivningen.

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

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

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 eventuelle følgevirkninger.

Lavbundsarealer

Der er ikke registreret lavbundsarealer i lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Der er ikke registreret landbrugspligt i lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer, herunder konkrete projekter (Lov nr. 425 af 18. maj 2016), 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. Planen skal derfor ikke miljøvurderes.



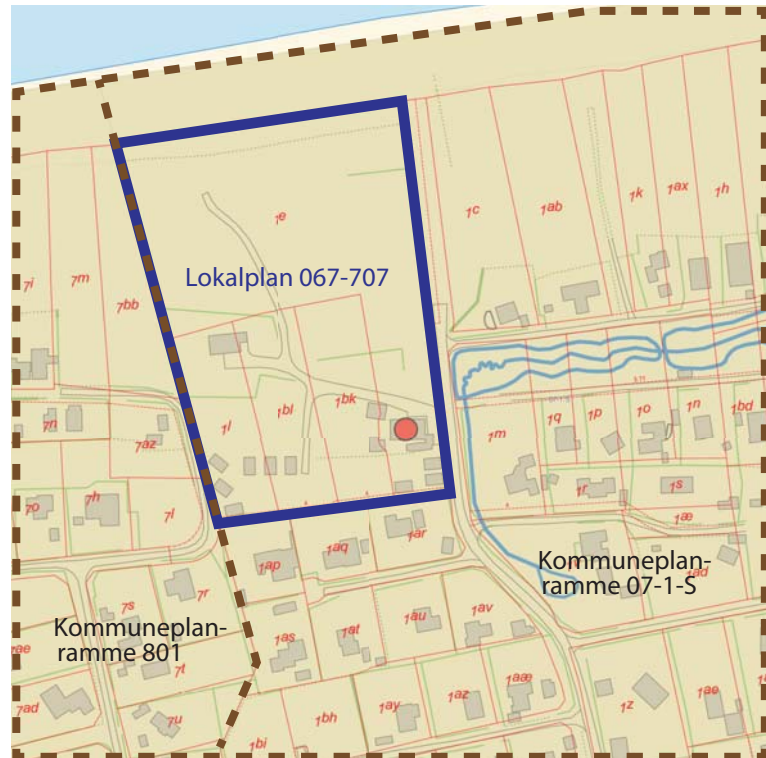
OMRÅDE VED HEGEDAL STRAND

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer mellem de eksisterende sommerhusområde og de nye sommerhusgrunde, herunder heller ikke med de øvrige omgivelser. Der er ikke registreret støjkilder i området.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af områder med drikkevandsinteresser. En mindre trekant i lokalplanens sydvestlige hjørne er omfattet af området udlagt til følsomme indvindingsområder.



Kommuneplan 2013, ramme 07-1-S

Kommuneplan 2013 for Norddjurs Kommune

Lokalplanområdet er i Kommuneplanens hovedstruktur udlagt som sommerhusområde 07-1-S.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen fastlægger, en bebyggelsesprocent på max. 15, samt at bebyggelsen maksimalt må opføres med 1 etage og maksimalt 5 m høj. Nærværende lokalplan er ikke strid med nævnte rammer for lokalplanlægningen.

Lokalplanforhold

Nærværende lokalplan bliver gældende for området. Der er ingen tidligere lokalplaner.

Teknisk forsyning

Spildevand

Området er omfattet af kommunens spildevandsplan. Regnvand skal nedsives og spildevand skal ledes til offentlig kloak. Lokalplanområdet hører under kloakopland, 9.28N. I området afledes der kun spildevand.

Vand

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen. Lokalplanområdet forsynes fra Skovgårde Vandforsyning a.m.b.a.

Varme

Der er ikke fastlagt bestemmelser om varmforsyningen i området.

Renovation

Indsamling og behandling af affald forestås af Reno Djurs.

Klimatilpasning

Oversvømmelser af havvand

Området ligger i tæt forbindelse med havet, og der kan derfor forekomme oversvømmelser i forbindelse med stormfloder. Stormfloder forekommer oftest i vinterhalvåret, og det er ejers eget ansvar at beskytte sig og forsikre sig mod disse hændelser, enten ved midlertidig beskyttelse, eller permanent indretning efter forholdene. Områder, som er truet af havvandsoversvømmelser, har en anbefalet sokkelkote på 3 meter. Området hvor der kan udstykkes i alt 8 sommerhusgrunde, er beliggende fra kote ca. 8.00 m til kote ca. 11.00 m, over havet.

Oversvømmelser fra overfladevand

Oversvømmelser fra overfladevand sker primært i forbindelse med skybrudshændelser i sommerhalvåret samt ved oversvømmelser fra nærliggende vandløb i forbindelse med skybrud og stormhændelser. Det er ejers eget ansvar at beskytte sin ejendom mod disse ekstremhændelser enten ved midlertidige beskyttelse eller permanente løsninger.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

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

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



OMRÅDET MED KIK MOD HAVET

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 067-707, Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand, Ravnsvej, 8585 Glesborg

Områdets samlede størrelse er ca. 22460 m²

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål,

- 1.1 at sikre mulighed for, at område II kan udstykkes til i alt 8 sommerhusgrunde.
- 1.2 at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 1e, 1l, 1bl, samt 1bk, Hegedal By, Fjellerup.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i følgende delområder:
Delområde I: Strandbeskyttelsesområde
Delområde II: Sommerhusområde
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde.

3.0 Områdets anvendelse

Område I

- 3.1 Området er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Områdets fremtidige anvendelse og vedligeholdelse reguleres i henhold til den for området gældende lovgivning.

Område II

- 3.2 Området må kun anvendes til sommerhusbebyggelse.

4.0 Udstykning

- 4.1 Der kan inden for lokalplanområdet ske opdeling af de 4 eksisterende parceller til i alt 8 sommerhusgrunde.
- 4.2 Parcellerne kan udstykkes i en varierende størrelse mellem ca. 1200m² og ca. 1400m².
- 4.3 Grundene skal udstykkes efter principperne vist på den retningsvisende udstykningsplan, kortbilag 2.

5.0 Veje, stier, parkering og byggelinjer

Veje

- 5.1 Der udlægges ikke nye veje indenfor lokalplanområdet.

- 5.2 Den på kortbilag 2, viste udlagte vej A-B, strækningen mellem Ravnsvej og Rypevej, sikres som offentlig stiforbindelse.

Parkering

- 5.3 Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

Område I

- 6.1 Der må ikke opføres bebyggelse i området.

Område II

- 6.2 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 15. Udestuer, glas overdækninger og lignende medregnes i bebyggelsesprocenten, efter reglerne herom i det på ansøgningstidspunktet gældende bygningsreglement.
- 6.3 På hver ejendom må der kun opføres ét sommerhus og én garage / dobbeltgarage. Der udover må der opføres mindre bygninger på hver max. 10m².
- 6.4 Bebyggelsen må opføres med højst 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 m, målt efter det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- 6.5 Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5,0 m. Dog kan garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger placeres indtil 2,5 m fra naboskel.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

Område II

- 7.1 Ydervægge på bygninger skal udføres i træ, eternit, pudset mur eller mursten som primært byggemateriale. Facader i træ skal fremstå ubehandlet, olieret eller males i farver indenfor jordfarveskalaen. Facader i eternit, pudset mur eller mursten skal fremstå i farver indenfor jordfarveskalaen. I tvivlstilfælde kan kommunen kræve, at bygherre fremlægger en materialeprøve som grundlag for byggesagsbehandlingen.
- 7.2 Blanke og reflekterende materialer som overstiger glanstal 10, må ikke benyttes, herunder glaserede tagsten.

8.0 Ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Delområde I & II

- 8.1 Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt i delområde II.
- 8.2 Lastbiler, busser, lastbilanhængere, containere og lignede, samt køretøjer, herunder campingvogne der ikke er indregistreret, må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer.
- 8.3 Hegning omkring de enkelte parceller må ikke udføres som fast hegn men skal udføres som naturhegn af en karakter, som fremmer området karakter af sommerhusområde.

- 8.4. Beplantning skal tilpasses den eksisterende beplantning i grundejerforeningens område.

9.0 Grundejerforening

- 9.1 For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet, skal der på grundejernes foranstaltning, eller når kommunen kræver det, oprettes en grundejerforening. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- 9.2 Grundejerforeningen skal forestå fællesanliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.
- 9.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.
- 9.4 Vedtægter for grundejerforeningen samt senere ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.0 Ledningsanlæg og belysning

- 10.1 Ledningsanlæg må kun udføres med jordkabler.
- 10.2 Eksisterende forsyningsledninger indenfor lokalplanområdet skal respekteres. Der er i 2015 tinglyst deklaration om spildevandsledning indenfor lokalplanområdet. Se kortbilag 2.

11.0 Servitutter og ophævelse af eksisterende lokal plan

- 11.1 Der er ikke tinglyst servitutter indenfor lokalplanområdet, som skønnes at være i strid 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, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens 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.
- 12.3 Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil foregribe indholdet af den endelige plan. Anvendelse af eksisterende lovlig etableret ejendom kan fortsætte som hidtil.

Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at den ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanen, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde. De midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for planforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst 1 år.

13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Forslag til lokalplan 067-707 -sommerhusgrunde ved Hegedal Strand er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 17. januar 2017.

