

**FORSLAG**

# Lokalplan 105-707

**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 lov om planlægning er fristen 4 uger for fremsættelse af indsigelser mod eller ændringsforslag til lovforslag til lokalplan offentliggøres fra den xx. xx til den xx. xx 2021.

Lokalplanen er udarbejdet af 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 2021 for Norddjurs 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
Kortbilag 3	16

## LOKALPLANENS REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Nærværende Lokalplan 105-707 udarbejdes til at afløse Lokalplan 067-707, som er blevet ophævet af Planklagenævnet.

Planklagenævnet har vurderet, at forekomsten af markfirben indenfor lokalplanområdet skal yderligere belyses, herunder bestandens størrelse og udbredelse samt planområdets betydning som yngle- og rasteområde for markfirben.

Det skal desuden belyses, at offentlighedens adgang til kysten og stranden er tilfredsstillende.

Den tidligere campingplads, Hegedal Strand Camping, lukkede i 2015. Ejendommen er efterfølgende solgt. De nuværende ejere ønsker, at området kan deles til i alt 8 sommerhusgrunde.

Kommunalbestyrelsen besluttede i 2016, 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 at der i alt kan udstykkes 8 sommerhusgrunde i området. Arealet udgør ca. 22.460 m<sup>2</sup>, hvoraf ca. 11430 m<sup>2</sup> 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 i alt 8 som-



merhusgrunde med en varierende størrelse mellem min. ca. 1200m<sup>2</sup> og ca. 1400m<sup>2</sup>.

Den grund, som omfatter arealet i strandbeskyttelsesområdet, vil være større end 1.400 m<sup>2</sup>.

### *Bebyggelse*

Lokalplanen regulerer bebyggelsens omfang og placering, samt bebyggelsen 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.

De eksisterende bygninger kan udvides i forhold til lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser og registreres som sommerhus, eller de kan overgå til anneks eller garage.

### *Veje og stier*

Området vejbetjenes fra private fællesveje; Ravnsvej og Rypevej, samt en stikvej med adgang fra Ravnsvej.

Umiddelbart udenfor den østlige afgrænsning af lokalplanområdet er der stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden. Denne stiforbindelse har været i brug i mange år og er optaget i matr.nr. 1a, Hegedal By, Fjellerup. Se kortbilag 1.

Der har aldrig været offentlig tilgængelig stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden igennem lokalplanområdet, da den tidligere anvendelse var privat afgrænset campingplads.

### *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

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen i et eksisterende sommerhusområde. Den fremtidige sommerhusbebyggelse placeres i samme afstand fra kysten som den eksisterende bebyggelse i området. Den nye sommerhusbebyggelse 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.

#### **Sikring af offentlighedens adgang til kysten**

Jvnf. planlovens §5b, stk 1, nr. 5 skal offentlighedens adgang til kysten sikres.

Umiddelbart udenfor den østlige afgrænsning af lokalplanområdet er der stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden. Denne stiforbindelse har været i brug i mange år og er optaget i matr.nr. 1a, Hegedal By, Fjellerup. Se kortbilag 1.

Der har aldrig været offentlig tilgængelig stiforbindelse fra Ravnsvej til stranden igennem lokalplanområdet, da den tidligere anvendelse var privat afgrænset campingplads.

#### **Naturbeskyttelsesloven §15**

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.

#### **Naturbeskyttelsesloven §26**

Adgangen til færdsel ad veje og stier i det åbne land kan, for så vidt angår færdsel til fods eller på cykel, af ejeren ved skiltning efter bestemmelserne i mark- og vejfredslovens § 17 kun helt eller delvis forbydes, hvis færdslen er til gene for den erhvervsmæssige udnyttelse af ejendommen, hvis den i særlig grad generer privatlivets fred, eller hvis der er behov for beskyttelse af plante- og dyreliv. Adgang sker på eget ansvar. Stk. 2. Ejeren kan på samme måde forbyde cykling på stier, hvor cykling medfører særlige problemer, og færdsel ad private enkeltmandsveje og -stier på dage, hvor der holdes jagt, eller hvor færdslen på grund af intensivt landbrugsarbejde kan være forbundet med fare.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan helt eller delvis tilsidesætte et forbud mod gående og cyklende færdsel for gennemgående veje og stiers vedkommende og i særlige tilfælde tilsidesætte et forbud mod ridning på gennemgående private fællesveje.

## Habitatdirektiv

### Natura 2000

Lokalplanområdet støder op til Natura2000-område N245 "Ålborg Bugt, østlige del", der ved lokalplanområdet indeholder EF-fuglebeskyttelsesområdet F112 "Ålborg Bugt, østlige del". Området er udpeget for beskyttelse af tre arter af trækkende fugle; lysbuget knortegås, ederfugl og sortand. Alle tre arter er registreret ved årlige tællinger (midvinter, sommer og efterår) i havområdet nær Hegedal/Fjellerup. Raste- eller fødesøgningsområder for de tre fuglearter vil ikke blive påvirket af lokalplanen, hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer eller projekter, ligesom arterne i øvrigt ikke vil blive påvirket.

### Baggrund for vurdering

Trækkende lysbuget knortegås lever af planteføde på strandene og af vandplanter som ålegræs og andre havgræsser. Trækkende ederfugl lever primært af blåmuslinger. Trækkende sortand lever primært af muslinger og snegle.

Alle tre arter er, både som individer og på populationsniveau, følsom over for menneskelige forstyrrelser både på raste- og på fødesøgningspladser. Det er bl.a. sejllads, wind- og kitesurfere, fiskeri, jagt og andre fritidsaktiviteter på vandet. Arterne er derfor også følsomme overfor påvirkning af deres fødesøgningsområder - både i form af indskrænkning af arealernes størrelse samt af påvirkning af kvaliteten. Kvaliteten påvirkes bl.a. af store næringsstofmængder og af varmere vandtemperaturer. For lysbuget knortegås, der også søger føde på strandene, er 1) tilgroning af disse, 2) manglende naturtype-udvikling til baglandet samt 3) stigende havniveau en trussel for arten. Ederfugl og sortand omkommer ofte i bifangst i fiskeredskaber, og desuden er ederfugl (han) og sortand jagtbare arter, om end jagttrykket har været faldende i flere år.

### Bilag IV-arter

Der er registreret følgende bilag IV-arter i nærliggende områder: stor vandsalamander, strandtudser og spidssnudet frø. Arterne kan bruge dele af lokalplanområdet som vinterrastesteder. Det vurderes, at området ikke er aktuelt for ynglende individer af arterne, da de alle kræver vand, og der findes ikke betydelige vandområder på lokalplanområdet.

Desuden er der eftersøgt og vurderet for påvirkninger på bilag IV-arten markfirben. Området er besigtiget 23. april 2021, og det er vurderet konkret, at der indenfor lokalplanområdet kan være enkelte små yngle- og rasteområder for markfirben. Disse områder friholdes ikke helt for indgreb, så hvorfor der (skal?) etableres erstatningsyngle-/rasteområder indenfor lokalplanområdet. Etableringen af erstatningsyngle-/rasteområder sker med udlægning af overskudsjord på arealer, der i dag er uegnede som yngle-/rasteområder, og er vist på kort x. Mulige yngle-/rasteområder og erstatningsområder er beskrevet i flere detaljer i bilag 1.

Erstatningsyngle-/rasteområderne vil medføre, at den økologiske funktionalitet af det samlede netværk af yngle-/rasteområder for markfirben, i og omkring lokalplanområdet opretholdes på mindst samme niveau som hidtil.

I anlægsfasen (skal?) vil der desuden blive taget hensyn til



markfirben, så de individer, der opdages under anlægsarbejdet, bringes i sikkerhed.

*Baggrund for vurdering af markfirben*

Se bilag 1 bagerst i lokalplanen



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 og af konkrete projekter 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 skal derfor ikke miljøvurderes.

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 3.



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 indvindingsområ-



OMRÅDET MED KIK MOD HAVET



der.

### **Kommuneplan 2021 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 **105-707** bliver gældende for området **og erstatter Lokalplan 067-707, som er blevet ophævet af Planklagenævnet**

### **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 kommu-

nalbestyrelsen 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.

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan **105-707**, Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand, Ravnsvej, 8585 Glesborg

Områdets samlede størrelse er ca. 2,2 ha.

I henhold til lov om planlægning 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 udstykning til i alt 8 sommerhusgrunde.
- 4.2 Parcellerne kan udstykkes i en varierende størrelse mellem ca. 1200m<sup>2</sup> og ca. 1400m<sup>2</sup>.
- 4.3 Den grund, som omfatter arealet i strandbeskyttelsesområdet, vil være større end 1.400 m<sup>2</sup>.
- 4.4 Grundene skal udstykkes efter principperne vist på den retningsvisende udstykningsplan, kortbilag 2.
- 4.5 Der kan ikke udstykkes yderligere ud over de 8 grunde.

### 5.0 Veje, stier, parkering og byggelinjer

#### *Veje*

- 5.1 Der udlægges ny nord-sydgående adgangsvej til parcel-

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

### *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.
- 6.2 Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, jævnfør naturbeskyttelsesloven.

### *Område II*

- 6.3 Bebyggelsesprocenten i lokalplanområdet må ikke overstige 15. Udestuer, glasoverdækninger og lignende medregnes i bebyggelsesprocenten, efter reglerne herom i det på ansøgningstidspunktet gældende bygningsreglement.
- 6.4 Arealet i strandbeskyttelsesområdet kan ikke medregnes i forhold til bebyggelsesprocenten.
- 6.5 **På hver ejendom må der kun opføres ét sommerhus. Derudover må der opføres ét annek på max. 25 m<sup>2</sup> samt én garage / dobbeltgarage med integreret udhus.**
- 6.6 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.
- 6.7 Bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5,0 m.
- 6.8 Der skal ske **udlægning af overskudsjord i områderne vist på kortbilag 2 for at sikre yngle/rasteområder til markfirben**
- 6.9 **På matr.nr. 1br og 1bk skal der etableres nye raste/yngeleområder, vist på kortbilag 2, i forbindelse med udstykning og byggeri på matriklen**
- 6.10 **På matr.nr. 1br og 1bk må der kun opføres bebyggelse indenfor byggeområderne vist på kortbilag 2**
- 6.11 **På matr.nr. 1br og 1bk må der ikke anlægges haver i eksisterende raste/yngeleområder eller i mulige nye raste/yngeleområder vist på kortbilag 2**

## 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 og 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.

### *Område I*

- 8.5 Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, jævnfør naturbeskyttelsesloven.
- Der må ikke foretages ændringer i terrænet, ske beplantning eller hegning i delområde I, strandbeskyttelsesområdet.

### *Område II*

- 8.6 Der må terreænreguleres indtil +/- 0,5 meter i en afstand af 2,5 meter fra skel.
- 8.7 Hegning omkring de enkelte parceller må ikke udføres som fast hegn, men skal udføres som naturhegn af en karakter, som fremmer områdets karakter af sommerhusområde.
- 8.8 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 inden for lokalplanområdet skal respekteres. Der er i 2015 tinglyst deklaration om spildevandsledning inden for 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 lovlige 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.

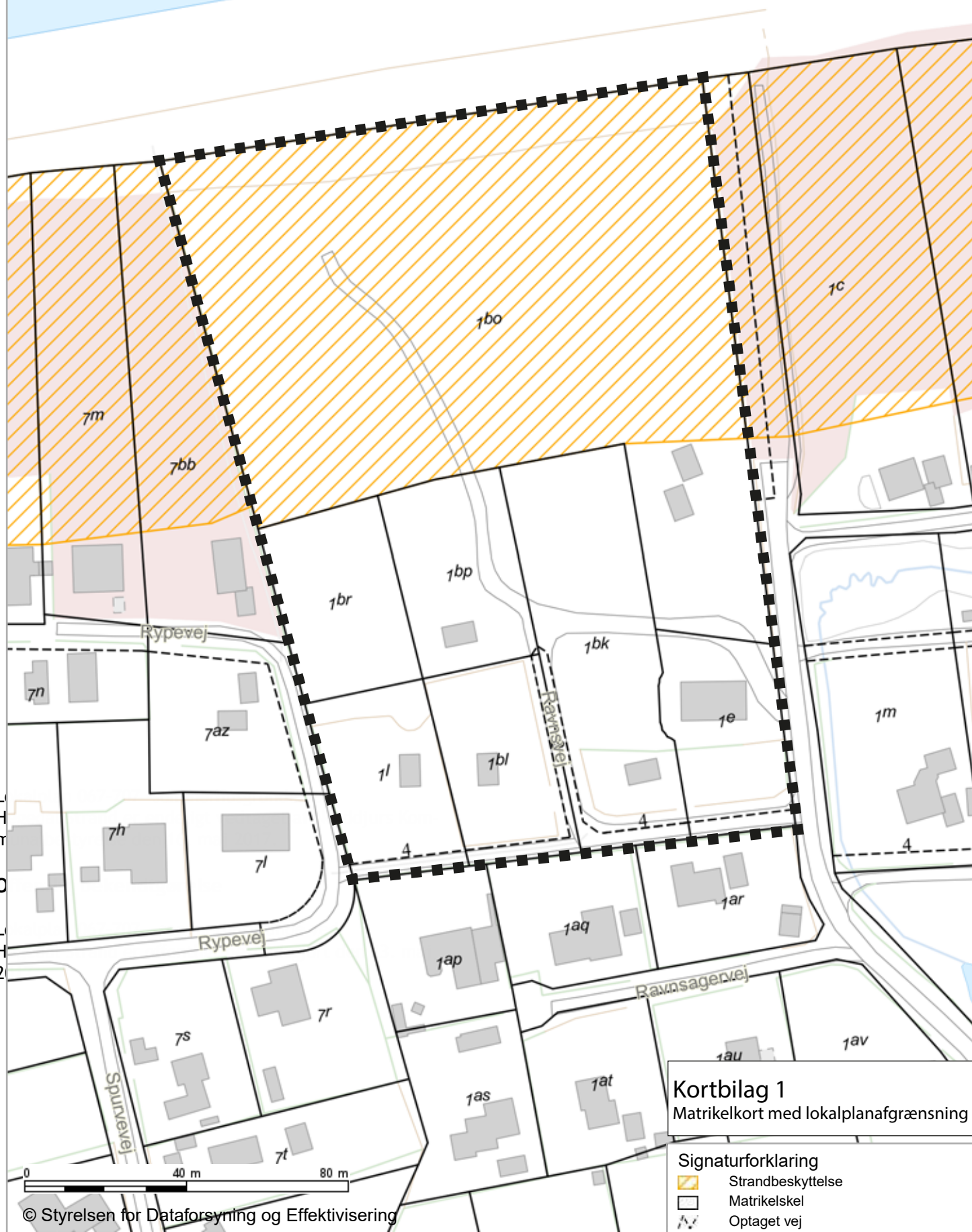
### 13.0 Vedtagelsespåtegning

- 13.1 Forslag til lokalplan 105-707 -sommerhusgrunde ved Hegedal Strand er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xxx. xx 2021.



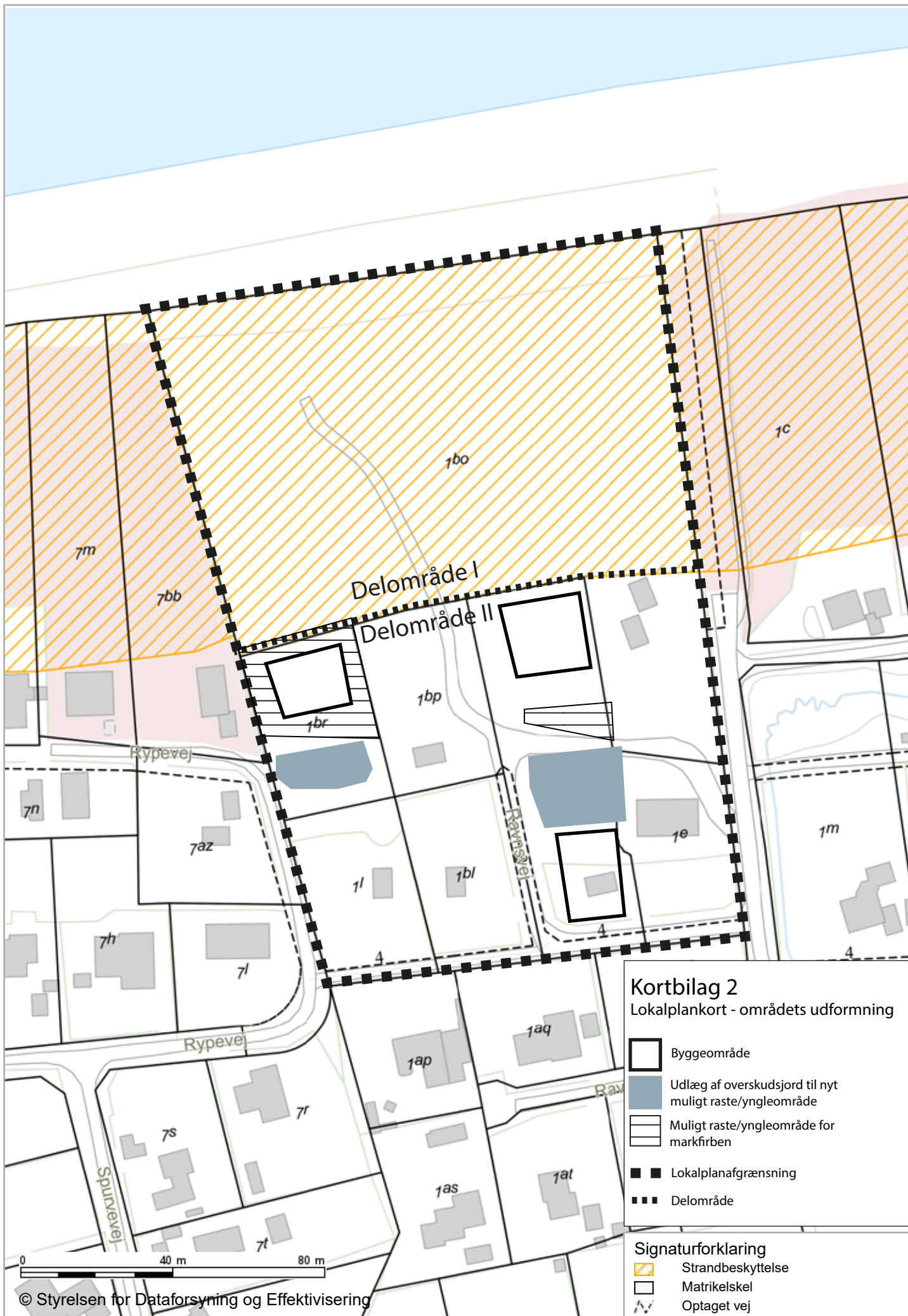


■■■■■■■■ Lokalplanafgrænsning








**Kortbilag 1**  
Matrikelkort med lokalplanafgrænsning

- Signaturforklaring
- Strandbeskyttelse
  - Matrikelskel
  - Optaget vej



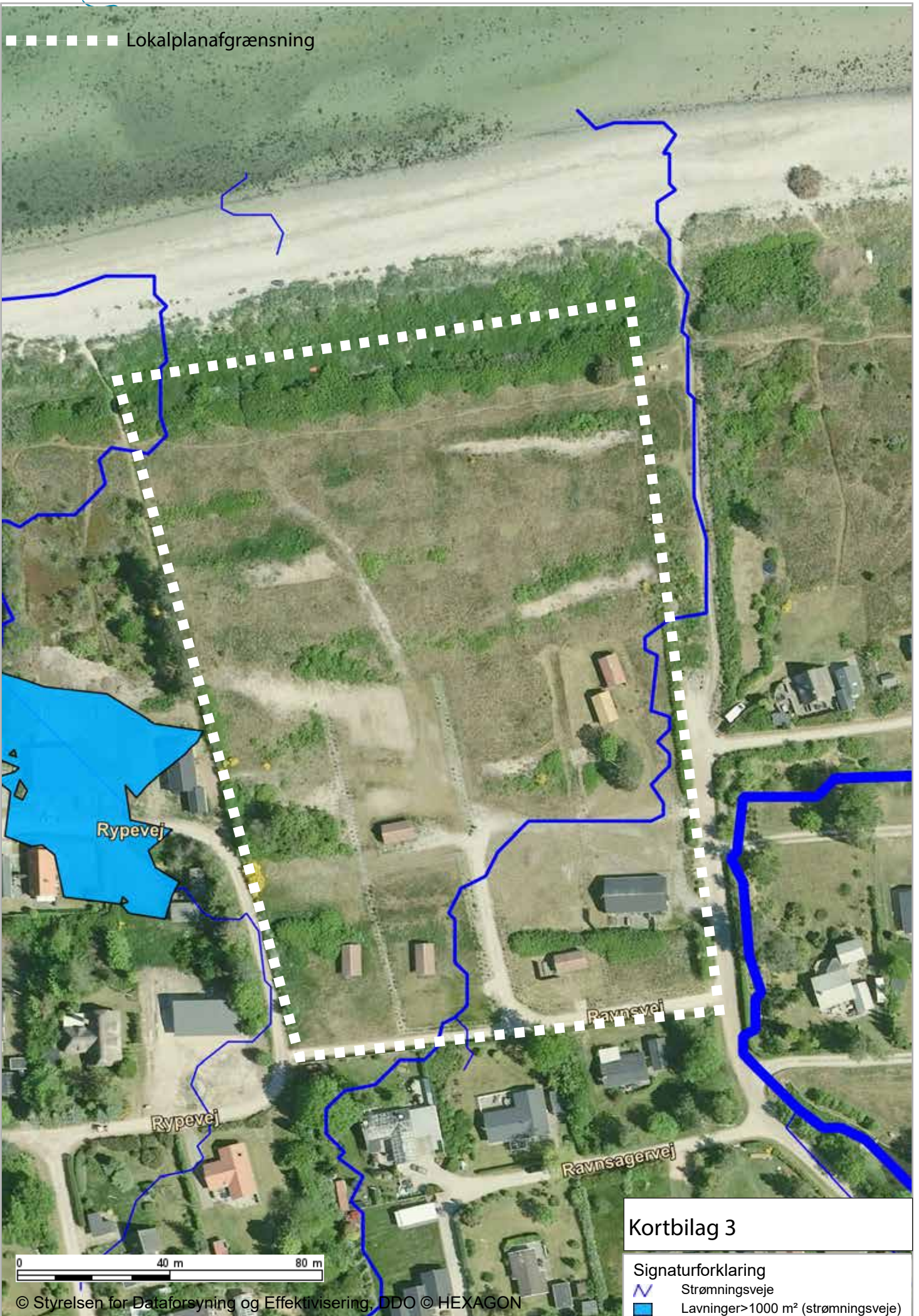
**Kortbilag 2**  
Lokalplankort - områdets udformning

-  Byggeområde
-  Udlæg af overskudsjord til nyt muligt raste/yngleområde
-  Muligt raste/yngleområde for markfirben
-  Lokalplanafgrensning
-  Delområde



- Signaturforklaring**
-  Strandbeskyttelse
  -  Matrikelskel
  -  Optaget vej



Local plan boundary



### Kortbilag 3

- Signature explanation
-  Streamlines
  -  Volume loss > 1000 m³ (streamlines)

