

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 lokalplanforslag.

Forslag til lokalplan 105-707 for sommerhusgrunde ved Hege-dal Strand har været offentliggjort fra den 11. oktober 2021 til den 8. november 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

BILAG 1: Notat om forekomst af markfirben i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for udstykning og bebyggelse ved Hegedal Strand

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 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 i alt 8 som-

merhusgrunde med en varierende størrelse mellem min. ca. 1200m² og ca. 1400m².

Den grund, som omfatter arealet i strandbeskyttelsesområdet, vil være større end 1.400 m².

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 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 kortbilag 2. 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 vil der desuden blive taget hensyn til markfir-

ben, 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

Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet. Der er imidlertid registreret flere fortidsminder i nærområdet, bl.a. ca. 300 meter vest for arealet hvor der er registreret en gruppe af gravhøje. Dette kan indikerer, at der kan være endnu uregistrerede fortidsminder på arealet. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af Museumslovens § 27.

Museum Østjylland vil derfor gerne kontaktes, når der ligger en konkret plan for, hvor på arealet der skal bygges. Herefter kan museet lave en konkret arkæologisk udtalelse forud for anlægsarbejdet.

Der skal desuden gøres opmærksom på, at hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.

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.



OMRÅDET MED KIK MOD HAVET

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 støjkloder 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 2021 for Norrdjurs 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.

Norrdjurs 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.

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. 1200m² og ca. 1400m².
- 4.3 Den grund, som omfatter arealet i strandbeskyttelsesområdet, vil være større end 1.400 m².
- 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 annekst på max. 25 m² 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 vej- og naboskel end 5,0 m.
- 6.8 Der skal ske udlægning af overskudsjord på matr.nr. 1br og 1bk 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 5 meter fra skel.
Der må ikke foretages yderligere terreænregulering indenfor lokalplanområdet, udover udlægning af overskudsjord i områderne vist på kortbilag 2 for at sikre yngle/rasteområder til markfirben.
- 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 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 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

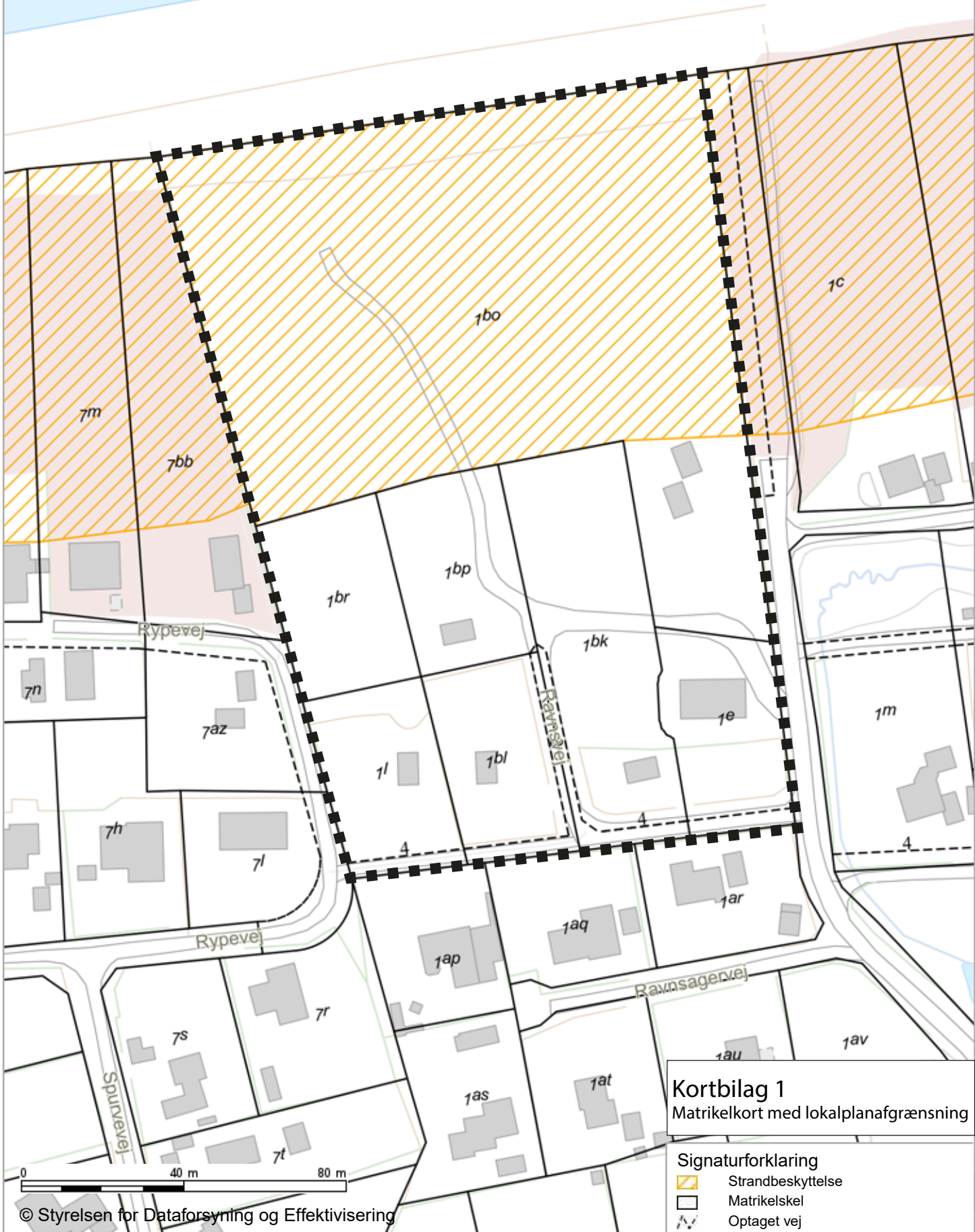
- 13.1 Forslag til lokalplan 105-707 Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den 14. september 2021.
- 13.2 Lokalplan 105-707 Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand er endeligt vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx.xx.xxxx.

14.0 Offentlig bekendtgørelse

- 14.1 Lokalplan 105-707, Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand er offentligt bekendtgjort den xx. xx. xxxx.

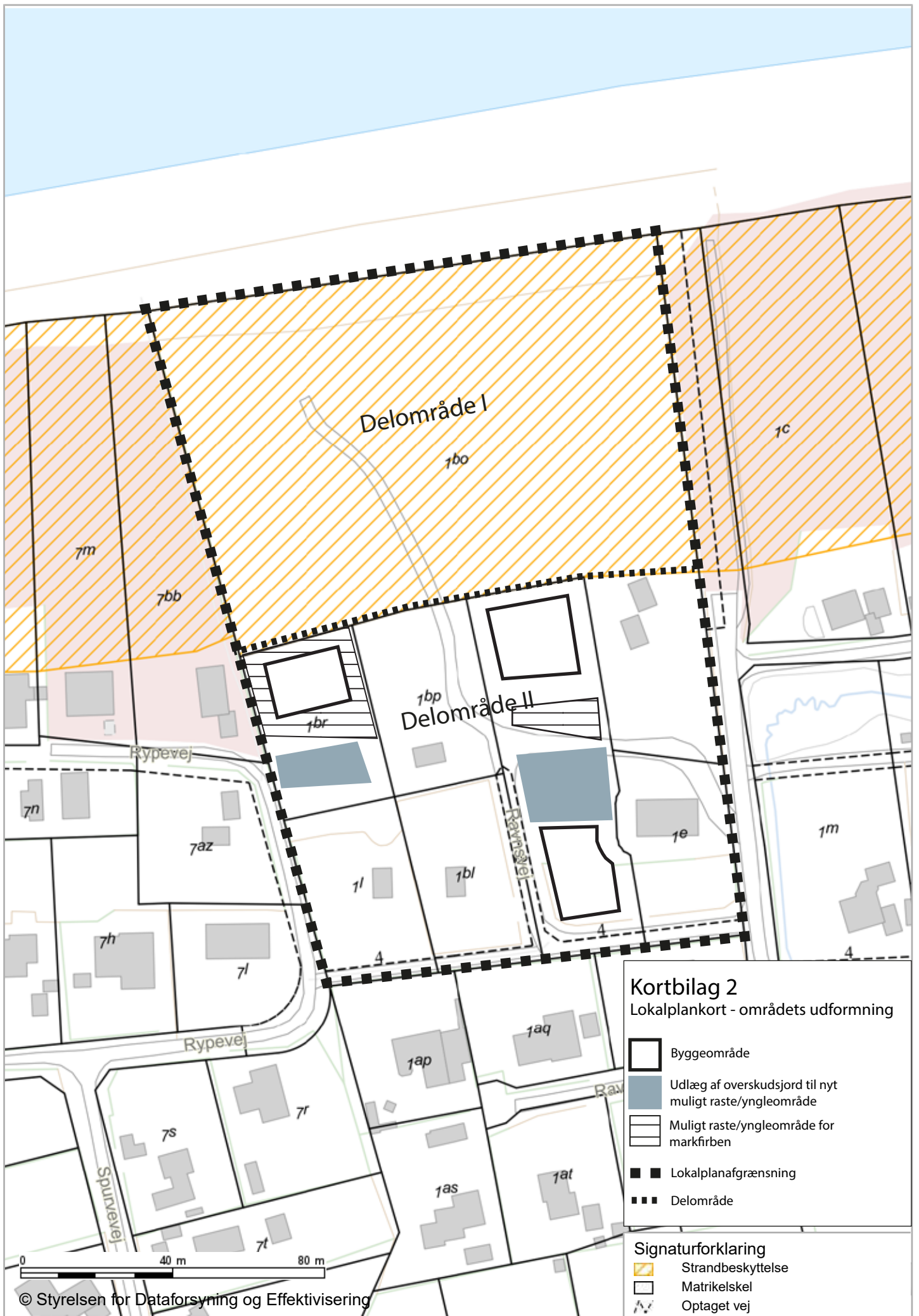


■■■■■■■■ Lokalplanafgrænsning



Kortbilag 1
Matrikelkort med lokalplanafgrænsning

- Signaturforklaring
- Strandbeskyttelse
 - Matrikelskel
 - Optaget vej



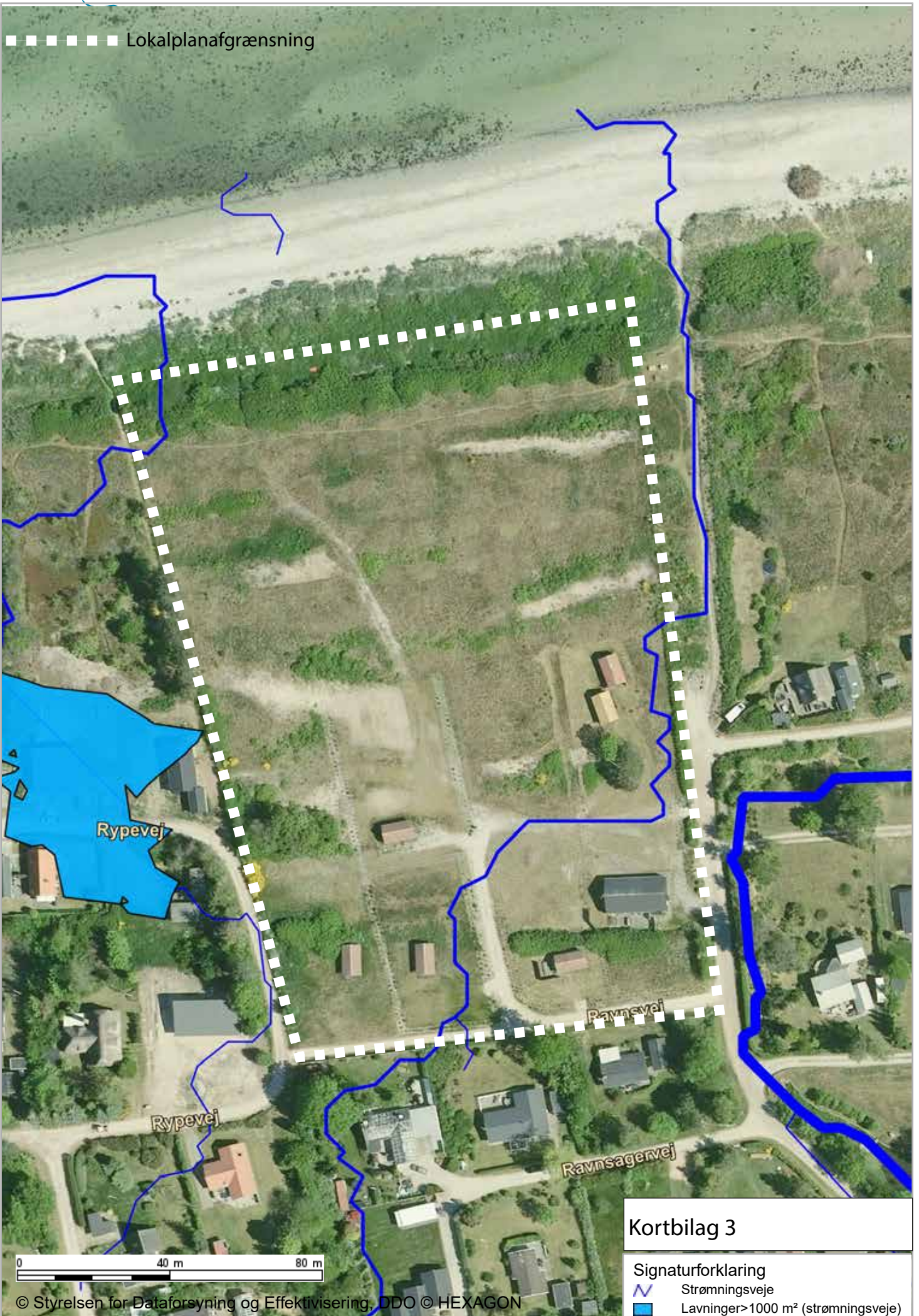
Kortbilag 2
Lokalplankort - områdets udformning

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



0 40 m 80 m



Local plan boundary



Kortbilag 3

- Signature explanation
-  Stream channels
 -  Stream channels > 1000 m² (stream channels)

BILAG 1: Notat om forekomst af markfirben i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for udstykning og bebyggelse ved Hegedal Strand

Baggrund

Dette notat er udarbejdet med henblik på fornyet behandling af lokalplanforslag 064-707 for matr. nre. 1bk, 1bl, 1bo, 1bp, 1br, 1e, 1l, Hegedal By, Fjellerup.

Notatet tager afsæt i den tidligere behandling af lokalplanforslaget og planklagenævnets hjemvisning af 30. juni 2020. Nævnet anfører bl.a.:

“Planklagenævnet finder ikke, at kommunen har foretaget en tilstrækkelig vurdering af bilag IV-arten markfirben til at kunne konkludere, at lokalplanen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for markfirben. 18 Nævnet lægger herved vægt på, at hverken størrelsen af bestanden (eller eventuelle delbestande) af markfirben i området eller i det økologiske netværk er blevet nærmere fastlagt, ligesom sammenhængen med andre områder ikke er undersøgt eller vurderet.”

og videre:

“Planklagenævnet gør opmærksom på, at hvis kommunen behandler planforslaget igen, skal dette ske i overensstemmelse med følgende:

Kommunen skal foretage undersøgelser til belysning af forekomsten af markfirben i området, herunder bestandens eller eventuelle relevante delbestandes størrelse og udbredelse. Kommunen skal desuden i forhold til de enkelte arealer i planområdet undersøge den konkrete betydning af disse arealer som yngle- og rasteområde for markfirben. Kommunen skal på baggrund af disse undersøgelser foretage en fornyet vurdering af, hvorvidt den økologiske funktionalitet for den pågældende art kan opretholdes. Denne vurdering skal fremgå af lokalplanredegørelsen.”

Planklagenævnet har altså i sin hjemvisning af det forudgående planforslag ønsket undersøgelser, der kan belyse områdets betydning for den samlede bestand af markfirben i området omkring lokalplanområdet.

Metode

Det er ikke praktisk muligt at lave en optælling af bestanden eller delbestanden eller bare foretage et samlet bestandsestimater. Det vil kræve en meget stor indsats at foretage en dækkende registrering af firbenene langs kysten, og fund af markfirben vil ikke være ensbetydende med, at fundstedet også er yngle- eller rasteområde. Firbenene kan således blive registreret i fødesøgningsområder, der ikke er beskyttede. Registrering af firbenene alene er altså ikke tilstrækkeligt til at vurdere, om lokalplanen skader yngle-/rasteområder for markfirben.

Denne undersøgelse bygger derfor ikke på registreringer af markfirben, men vurderer sandsynligheden for at lokalplanområdet er yngle- eller rasteområde.

Undersøgelsen har følgende præmisser:

- Der findes en sammenhængende bestand af markfirben i hedeområderne, der ligger øst og vest for samt omfatter lokalplanområdet.
- Markfirbenene vil ikke findes alle egnede steder hvert år, men forekommer spredt og uforudsigeligt på de egnede steder. Manglende fund betyder således ikke, at lokaliteten ikke er regelmæssigt yngle-/rasteområde

- Alle områder, der er egnede som yngle-/rasteområder, regnes med som en del af det faktisk udnyttede yngle-/rasteområde. Hvis der er områder indenfor lokalplanområdet, der er egnede, antages det derfor, at de faktisk er en del af det samlede yngle-/rasteområde, uanset at arten aldrig er fundet der.
- De absolutte individantal er ikke væsentlige. Det afgørende er, om der er yngle-/rasteområder indenfor lokalplanområdet, og om lokalplanen vil forringe dem.
- Området var campingplads for få år siden og var dengang uegnet som yngle-/rasteområde. Det er kun regelmæssige yngle-/rasteområder for markfirben, der er beskyttede, og det er ikke sikkert, arten er indvandret endnu, eller at det er sket så tidligt, at der kan tales om en regelmæssighed i en eventuel yngle- eller rasteforekomst. Det antages dog her, at arten faktisk er indvandret straks efter ophør af campingpladsen, og at en eventuel bestand vil forekomme regelmæssigt.

Der tages således afsæt i et worst case-scenarie.

Besigtigelse og beskrivelse af området

Arealet er besigtiget 23. april 2021 kl 930-1030. Det var en kold og blæsende dag og for koldt til at markfirbenene var fremme, så der var ikke tale om en eftersøgning af markfirben. Besigtigelsen gik ud på at vurdere, i hvor høj grad lokalplanområdet er egnet som yngle-/rasteområde for markfirben og i hvor høj grad, lokalplanens formål vil skade et eventuelt yngle-/rasteområde.

Vi gennemgik alle matriklerne og vurderede deres egnethed som yngle-/rasteområde på baggrund af vegetationsstruktur og jordbund. Vurderingen kan opsummeres ved inddeling i en række under-områder:

Område 1:

Område 1 domineres af lokalplanens delområde 1, som ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen og ikke søges bebygget, men strækker sig også ind på matr. nr. 1bk. Området henligger som naturareal med en tæt vegetation af mosser og græsser, primært rød svingel. Det er kun spredte muldvarpeskud og spor efter slåning af rynket rose, der bryder græsdækket. Der findes mindre områder med hedelyng og bart sand. Disse brud i græsdækket er i sig selv velegnede som yngle-/rasteområde for markfirben. Området er moderat egnet som yngle-/rasteområde for markfirben på grund af den homogene vegetationsstruktur og fordi området er fladt eller hælder mod nord. En eventuel ynglebestand vil findes nær muldvarpeskud og de åbne pletter.



Foto 1: Område 1, lokalplanens delområde 1, set fra nordøst. Det fremgår, at vegetationen er tæt og dækker jordoverfladen. I baggrunden til venstre ses en af de bare pletter efter slåning af rynket rose, der i sig selv er velegnet til yngle-/rasteområde for markfirben.



Foto 2: Område 1, lokalplanens delområde 1, set fra nord.

Område 2:

Nordlige del af matr. nr. 1br

Den nordlige del af matr. nr. 1br er flad, men fremstår med løs sandjord og en åben vegetation domineret af sandstar med kort afstand mellem bare sandpletter og tættere vegetation. Området har nærmest karakter af klit og er velegnet som yngle-/rasteområde for markfirben.



Foto 3: Område 2. Bemærk mosaikstrukturen, hvor åben, soleksponeret sandjord støder op til tættere vegetation af sandstar, dværgbuske og krat, der giver skygge. Området er velegnet som yngle-/rasteområde for markfirben.

Område 3:

Område 3 er en lille, lav sydvendt skråning på matr. nr. 1bk. Den har en løs og naturlig jordbund, der ikke er komprimeret af vejanlæg eller byggeri og kombinerer solbadepladser med skyggegivende vegetation og fremstår derfor som velegnet som yngle-/rasteområde for markfirben. Lokalplanen friholder området fra indgreb, og det medtages her for at bidrage til det samlede billede af områdets yngle-/rasteområder.



Foto 4: Område 3, set fra sydvest. Området hælder svagt mod syd og er derfor en god solbadeplads, der er velegnet som yngle-/rasteområde.

Område 4:

Område 4 udgøres af resten af arealet og er uegnet som yngle-/rasteområde for markfirben. Området består af flere typer af arealer:

- Tidligere og nuværende veje, hvor jorden består af hårdt sammenpresset grus, som det er umuligt for markfirben at lave gange i. Heller ikke mus, hvis gange markfirben kan overtage, kan grave her,
- Krat af rynket rose eller træer, der er for skyggede og kolde til at være yngle-/og rasteområder for markfirben,
- Områder, hvor der tidligere har stået bygninger. Her er jorden også hårdt sammenpresset og fremstår med monoton vegetation uden den variation, som markfirben kræver.
- Områder med høj, tæt græsvegetation, hvor der mangler bar, solvarm jord, markfirben kan lægge æg i. I disse områder er det kun området ved foden af bygningernes sokler, der kan være egnet som raste-, men ikke yngleområde.

Området er illustreret med foto 5-7:



Foto 5: Matr. nr. 1bp, hvor der tidligere har stået en bygning. Jorden er hårdt stampet og tilsået med rød svingel. Dette område er for monotont til at være yngle-/ rasteområde for markfirben.



Foto 6: Tidligere vej. Jordbunden er for hård til at være egnet som yngle-/rasteområde. Det velegnede område 3 ses til venstre i billedet.



Foto 7: Græsdomineret område på matr. nr. 1 længst mod sydvest. Græsset er for langt og tæt til at området er egnet som yngleområde. Kun langs soklen er der egnede solbadepladser, men området mangler solvarm sandbund, hvor markfirben kan lægge æg.

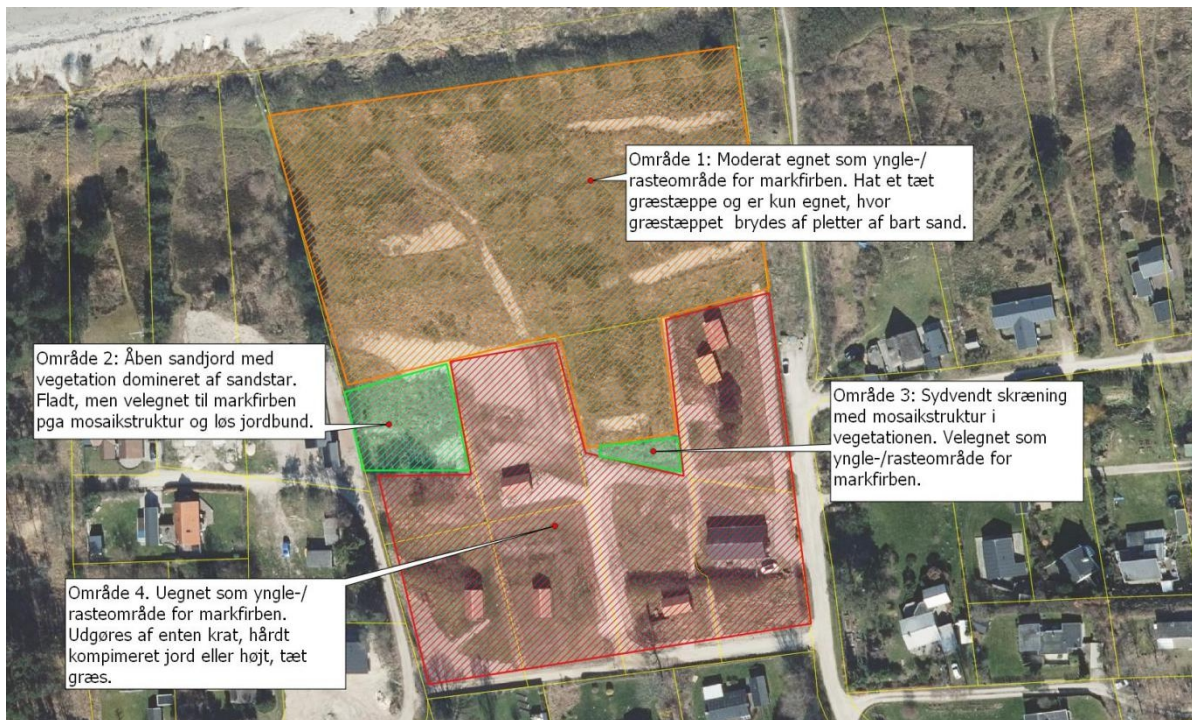
Diskussion

Samlet er det vurderingen, at mindre dele af området er velegnede som yngle-/rasteområde for markfirben, mens en større del er moderat egnet. Størstedelen af området er dog uegnet som yngle-/rasteområde. Markfirben kan træffes spredt i hele området under fødesøgning eller vandring, men hverken spredningsveje eller fødesøgningsområder er omfattet af beskyttelsen.

Hele lokalplanområdet og de omgivende hedearealer langs nordkysten af Djursland er et næringsfattigt økosystem, der er lavproduktivt mht fødeemner. Samtidig er ingen af de egnede områder optimale som en stejl sydvendt skråning med spredt krat kan være det. Det er derfor givet, at bestanden af markfirben i området er spredt og ingen steder forekommer hverken talrigt eller forudsigeligt. Samtidig er det normalt, at ikke alle egnede områder i det samlede levested er besat hvert år. Markfirben flytter sig således rundt i landskabet fra år til år. En eventuel delbestand i lokalplanområdet vil derfor være meget lille, formentlig i størrelsesordenen 5-10 voksne hunner og hanner, og der kan være år, hvor den slet ikke yngler i området.

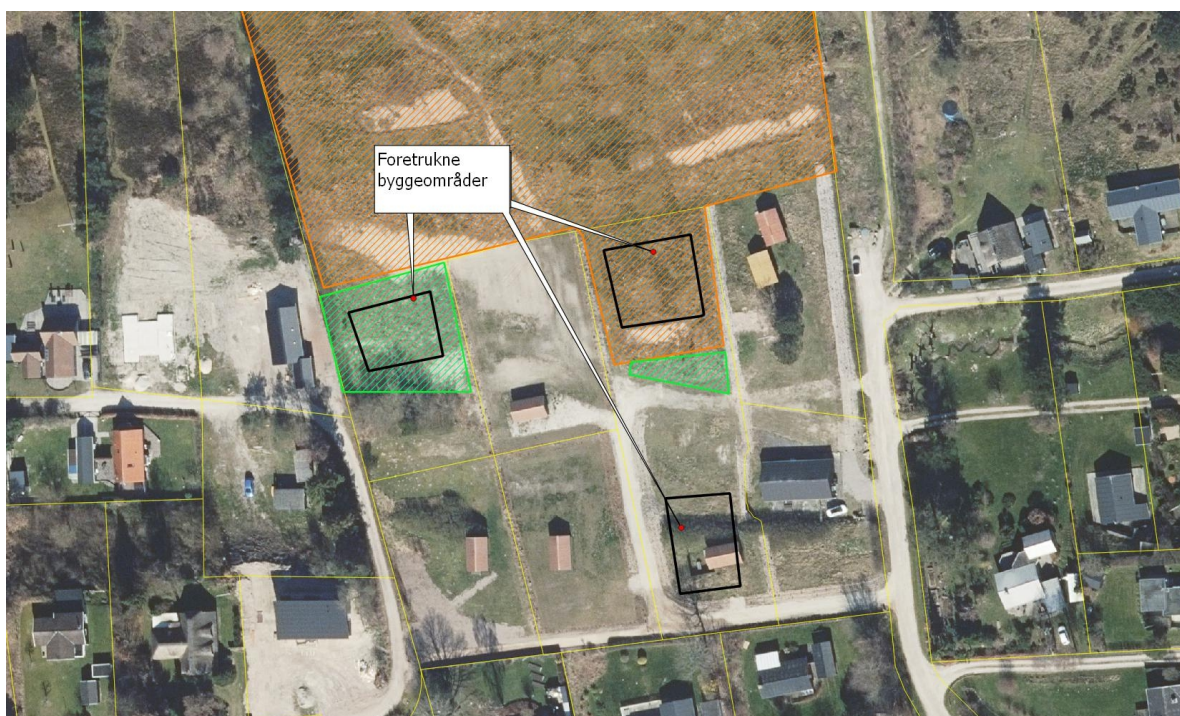
Den vil ikke være begrænset af rasteområder, da de kan udgøres af enhver græstue, sten eller lavning i ellers tæt græs, blot der i umiddelbar nærhed findes tættere skyggegivende vegetation. De sommerhuse, der er formålet med lokalplanen, vil på den måde med deres sokler udgøre velegnede rasteområder. Det må i stedet lægges til grund, at det er forekomsten af egnede yngleområder, der begrænser størrelsen af en eventuel delbestand i lokalplanområdet. Det er vurderingen, at det kun er område 1 og i større grad område 2 og 3, der er egnede som yngleområder, da de rummer pletter af bart sand, der kan blive varmet op af solen. Det er altså kun i disse områder, lokalplanen vil kunne skade det samlede yngle-/rasteområde, i det omfang, der sker indgreb her.

Områdeinddelingen er opsummeret på indsatte kort 1:



Kort 1: Inndeling i de 4 områder.

Lokalplanen skal muliggøre en bebyggelsesprocent på 15, svarende til ca 180 m² pr. grund. Hertil kommer parkeringsareal, men resten af områderne lades urørt. Samtidig forbyder planen byggeri nærmere skel end 5 meter. Det er oplyst, at byggefelterne vil blive placeret indenfor områderne vist med sort på kort 2, men uden dog at fylde dem ud:



Kort 2: Signatur som kort 1, men indtegnet med sort ses de byggeområder, der overlapper med områder, der kan være yngle-/rasteområder for markfirben . Bemærk, at selve byggefelterne kun vil udgøre en del del af de indtegnede byggeområder.

Af kort 2 ses, at det kun er på matr. nre. 1br og 1bk, der vil kunne være et overlap mellem yngleområder og byggefelter samt tilhørende parkeringsareal.

I hvert af disse områder lægges det her til grund, at der bygges og anlægges parkeringsareal på 200-250m², mens der i øvrigt ikke anlægges have, udsås græs eller plantes buske og træer.

I område 1, der er moderat egnet, vil et eventuelt yngleområde udgøres af de brud, der opstår i græstæppet i kraft af muldvarpeskud eller andre forstyrrelser af jordbunden. Hvis der bygges her, vil muldvarpeskuddene stadig opstå, men bare andre steder. Byggeri her behøver derfor ikke medføre skade på yngleområder. Overskudsjorden fra byggeriet kan dog udlægges på den uegnede del af matriklen, vist på kort 2. Dette område er i dag uegnet, da jorden er hårdt sammenpresset og vegetationen er homogen. Hvis der her udlægges opgravet sandjord, og området derefter efterlades uden udsåning eller slåning, kan dette område blive lige så velegnet som område 2, der ligger længst mod nordvest, er det. Hvis dette indgår som lokalplanbestemmelse, vil det samlet udgøre en udvidelse af det samlede yngleområde, også hvis der bygges på en del af det nye erstatningsyngle-/rasteområde.

I område 2, der er velegnet, er det den løse sandjord, der sammen med den åbne vegetation af sandstar er basis for yngleområdet. Byggeri her vil i sig selv udgøre en klar forringelse af området som yngleområde for en eventuel bestand af markfirben. Ud fra antagelsen af, at markfirben reelt yngler regelmæssigt i området, vil der skulle træffes kompenserende foranstaltninger for at undgå at skade det samlede yngle-/rasteområdes økologiske funktionalitet.

I den sydlige del af matriklen ligger en sydvendt jordvold, der er bevokset med nåltræer og rynket rose. Denne vold fremgår af foto 8 og 9:



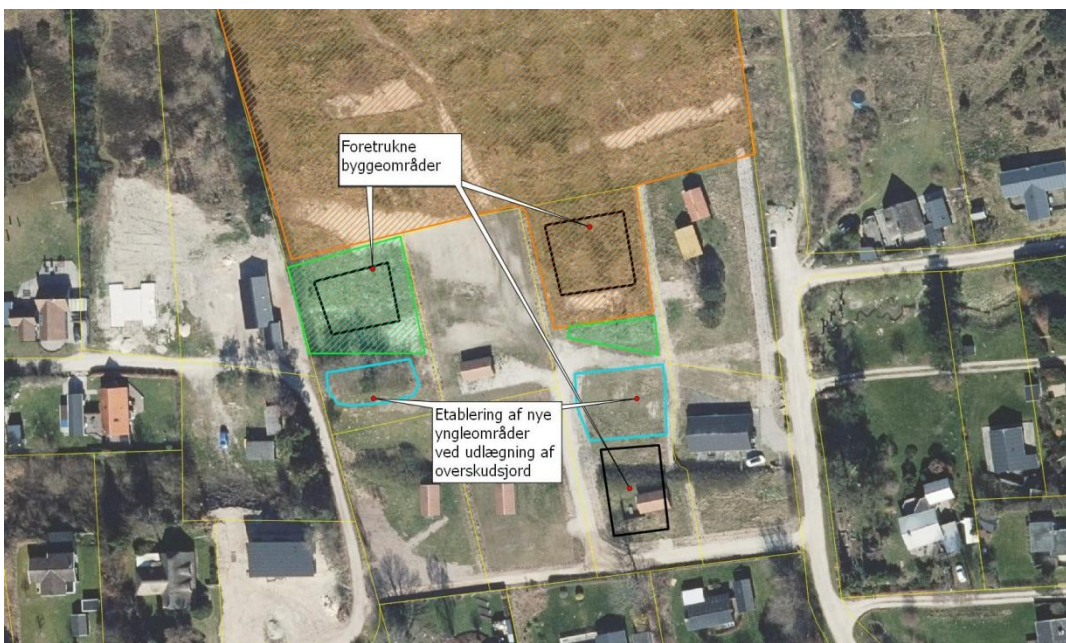
Foto 8. Østlige ende af jordvold syd for område 2, set mod nord.



Foto 9. Den øst-vestgående jordvold set fra øst. Dens sydvendte side vil kunne ryddes for rynket rose og genopbygges som et meget velegnet yngle-og rasteområde for markfirben

Hvis denne jordvold ved opgravning ryddes for rynket rose, hvorefter overskudsjoeden fra byggeri i område 2 anvendes til at genopbygge volden, nu blot i en ubevokset, soleksponeret tilstand, vil den udgøre et yngle- og rasteområde af højere kvalitet end det, der forsvinder ved byggeriet.

Erstatningsyngleområderne fremgår af kort 3:



Kort 3: Mulige yngle-/rasteområder, ønskede byggeområder og udlagte erstatningsyngleområder (vist med turkis).

Supplerende tiltag, ikke vist på kort:

For at opnå endnu større sikkerhed for at planen ikke skader bestanden af markfirben, kan det med fordel indgå som lokalplanbestemmelse, at de resterende forekomster af rynket rose i lokalplanens delområde 1, der friholdes for bebyggelse, bekæmpes med 1-2 indsatser med biorotor. Behandling med biorotor vil ikke medføre en terrænregulering, men vil efterlade flere bare sandpletter og på den måde øge antallet af egnede yngle- og rasteområder for markfirben.

Sammenfatning

Med disse 3 afbødende tiltag er det vurderingen, at lokalplanområdet samlet set vil få en højere kvalitet af yngle- og rasteområder for en eventuel bestand af markfirben, såfremt det også bestemmes i lokalplanen, at der ikke anlægges have i de mulige yngle-/rasteområder vist på kort 3 med grøn og orange skravering. Lokalplanen vil således ikke muliggøre en skade på yngle-/ rasteområder for markfirben og kan i den henseende vedtages i overensstemmelse med planlovshabitatbekendtgørelsen.

