

FORSLAG TIL

Lokalplan 096-707

Bønnerup Havn

LÆSEVEJLEDNING

Lokalplanen er opdelt i 2 hovedafsnit, en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

I redegørelsesdelen beskrives lokalplanens baggrund og indhold samt intentionerne med planen.

Desuden beskriver redegørelsesdelen lokalplanens forhold til anden planlægning. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med overordnede landsplandirektiver, kommuneplanen samt vedtagne forsyningsplaner.

Lokalplanen er bindende for de omfattede ejendomme. Planen medfører ikke umiddelbar handlepligt, således kan eksisterende lovlige forhold fortsætte som hidtil. Lokalplanen er bindende for fremtidige ændringer og nyanlæg.

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 4 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 plan@norddjurs.dk senest den x. x 2023.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Planafdelingen, Norddjurs Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Læsevejledning	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Indledning	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden Lovgivning/planlægning	7
Planlægning af kystområderne	7
Naturbeskyttelsesloven	7
Museumsloven	7
Jordforureningsloven	8
Beredskabsloven	8
Støjforhold	8
Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune	8
Lokalplanforhold	8
Miljøvurdering	8
Teknisk forsyning	9
Klimatilpasning	9
Norrdjurs Kommunes kompetenceplan	9
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	11
1.0 Lokalplanens formål	11
2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
3.0 Områdets anvendelse	12
4.0 Udstykning	12
5.0 Veje og parkering	12
6.0 Bebyggelsens omfang, placering og udseende	12
7.0 Ubebyggede arealer	14
8.0 Ophævelse af andre planer	14
9.0 Teknik og Miljø	14
10.0 Lokalplanens retsvirkninger	14
11.0 Vedtagelse	15
12.0 Offentlig bekendtgørelse	15
Kortbilag 1, matrikelkort	16
Kortbilag 2, lokalplankort	17

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Lokalplanens område udgør ca. 21 ha og omfatter hele havnearealet fra kommunevejen Havet i syd - dog undtaget vindmøller på molearmene.

Området grænser mod vest, nord og øst til Kattegat. Mod syd grænser området til byen Bønnerup Strand.

Området Bønnerup Havn er i dag omfattet af lokalplan 053-707, som blev vedtaget i 2014 og som udlægger området til offentlige formål og erhvervsformål. Lokalplan 053-707 erstattes af nærværende lokalplan.

Bønnerup Havns historie

Bønnerup Havn er bygget som en ø-havn. Den blev indviet i 1937 og er løbende blevet udvidet med i 1951 en ny inderhavn, i 1964 en ny yderhavn.

Havnen blev gjort landfast i 1975 med en ny østhavn da man ved oppumpning af sand dannede nye landarealer, der skulle blive til erhvervsgrunde til en begyndende industri.

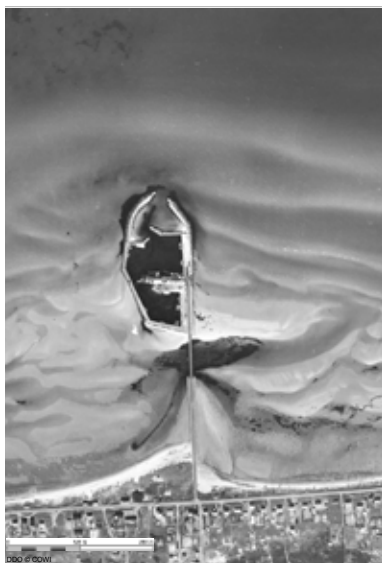
I 1997 gennemførtes en udvidelse af fiskerihavnen med nye mole, større sejldybde og 7 vindmøller på molearmene. Samtidigt blev der inddæmmede areal til lystbådehavn.

Da havnen i 1975 blev gjort landfast, ændredes miljøet langs kysten. Stranden sandede til såvel øst som vest for fiskerihavnen, og strømmen langs kysten blev tvunget uden om havnen. Dette har medført at vandfornyelsen langs land alene sker gennem høj- og lavvande. Tang m.m. aflejres derfor øst og vest for havnen.

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan er et ønske om at fremtidssikre havnen ved at udvide anvendelsesmulighederne til også at omfatte detailhandel og andre mere turistmæssige formål.

Bønnerup Havns udvikling:



1954



1995



1999



Luftfoto 2019

0 150 m 300 m

DDO © COWI, ORTOFOTO © SDFE

Strandbeskyttelseslinjen, der hidtil gjaldt for havnen er blevet ophævet. Dermed er det nu blevet muligt at opfylde havnens ønsker om at følge med udviklingen og ændre anvendelse af en del af havnearealerne så turisme, fiskerierhverv, handelsliv og rekreative funktioner kan udvikles side om side.

Målet med planlægningen for Bønnerup Havn er at skabe og give plads til aktiviteter, der kan styrke såvel havn som lokal-samfundet.

Planlægningen skal styrke området med hensyn til arbejdspladser, investeringer, omsætning og aktiviteter for fiskere og øvrige erhverv og foreninger med tilknytning til havnen samt øvrige brugere af havnearealerne, sejlbåde og besøgende.

Planlægningen skal medvirke til, at alle aktiviteterne kan foregå uden gensidige gener. Dette sikres ved, at havnen overordnet opdeles i en østlig del, til erhverv og handel, og i en vestlig del til ferieboliger, lystbådehavn og turisme.

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens intention at fastholde Bønnerup Havns kvaliteter samtidig med, at der skabes mulighed for udvikling.

Disse kvaliteter er det lidt barske havnemiljø, hvor man tydeligt kan se, at havnen er en erhvervshavn, hvor der landes fisk, repareres både og arbejdes. Som modvægt til det barske, er lystbådehavnen mere rolig, pæn og imødekommende.

Med den nye lokalplan ændres anvendelsesbestemmelserne så der bliver flere muligheder for aktiviteter på Bønnerup Havn.

Lokalplanen giver ikke mulighed for helårsbeboelse, undtaget de to eksisterende helårsboliger i lokalplanområdets sydlige del, i delområde 4.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING / PLANLÆGNING

Planlægning af kystområderne

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

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen på et eksisterende havneområde og i tilknytning til bymæssig bebyggelse med en blanding af boliger, erhverv og bebyggelse til offentlige formål i varierende etagehøjder.

Der inddrages ikke nye arealer i kystnærhedszonen, da lokalplanområdet ligger indenfor det eksisterende, lokalplanlagte område. Områdets overordnede anvendelse og bebyggelsesmuligheder fastholdes, og offentligheden har fortsat adgang til kysten.

Det er således vurderingen, at lokalplanens muligheder for ny-anlæg visuelt vil være indpasset i kystlandskabet omkring Bønnerup Strand.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper, § 3

Lokalplanområdet omfatter en lille del af strandengsområder vest og øst for havneanlægget.

Strandbeskyttelseslinjen, § 15

Lokalplanområdet er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Habitatdirektivet

Natura2000

Havet rundt om Bønnerup Havn er udpeget som Natura 2000-område. Norddjurs Kommune vurderer, at lokalplanen ikke medfører væsentlige konsekvenser for arter eller naturtyper i de internationale naturbeskyttelsesområder, da lokalplanen erstatter den tidligere lokalplan med kun en beskeden anvendelseændring.

Bilag IV-arter

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

Museumsloven

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

Fremkommer der under anlægsarbejdet i lokalplanområdet fortidsminder, oldsager og lignende, skal arbejdet straks standses og 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 følgevirkninger.

Ejer eller bruger skal sikre, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal ikke er forurenede eller at der er etableret en varig fast belægning.

Arealet må ikke tages i anvendelse til boliger, rekreative formål m.v. før der foreligger tilladelse efter Lov om jordforurening.

Lokalplanområdet ligger i byzone og arealet er klassificeret som lettere forurenede efter jordforureningslovens § 72 på grund af den generelle diffuse forurening af byområdet.

Hvis der skal flyttes jord fra arealet, skal kommunen forinden anvise den forurenede jord til godkendt modtagelsesanlæg.

Beredskabsloven

Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at bygninger, grundarealer og flydende konstruktioner skal indrettes og benyttes på en sådan måde, at risikoen for brandfare formindskes mest muligt, og at forsvarlige rednings- og slukningsmuligheder sikres bedst muligt, jf. beredskabslovens §34, stk.2.

Ved ønske om udvidelse af lystbådehavnen med faste eller midlertidige fortøjningspladser, skal der indhentes tilladelse fra redningsberedskabet. Det skal sikres, at havnen indrettes, så evt. brandspredning undgås.

Støjforhold

Der forventes ingen støjmæssige problemer indenfor lokalplanområdet eller i forhold til omgivende bebyggelse.

Kommuneplan 2021 for Norddjurs Kommune

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et kommuneplantillæg, der sikrer, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for lokalplanlægningen.

Lokalplanforhold

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 096-70 ophæves lokalplan 053-707.

Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, (lovbek. nr. 1376 af 21. juni 2021) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

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

Planen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planen giver ikke mulighed for større anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke en væsentlig indvirkning på miljøet, jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Teknisk forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og registreret som separatkloakeret eller planlagt separatkloakeret. Spildevand ledes til Fornæs Renseanlæg.

Vand

Lokalplanområdet forsynes fra Bønnerup Strands Vandværk.

Varme

Der er ikke fastsat bestemmelser om varmforsyningen i området.

Klimatilpasning

Oversvømmelser fra overfladevand og havvand

Terrænkoten i lokalplanområdet er ikke tilstrækkeligt høj til at kunne modstå fremtidens stormflod. Der anbefales en beskyttelseskote på 3 meter, hvor bygninger og værdier skal sikres. Det er ejers eget ansvar at tage de rette initiativer for at beskytte sin ejendom mod oversvømmelser enten ved midlertidige eller permanente løsninger.

Ved større anlæg eller nybyggeri i lokalplanområdet bør det vurderes hvorledes en sikring kan bidrage til en sikringslinje for Bønnerup by for at imødekomme ødelæggelser ved fremtidens stormflod.

Norddjurs Kommunes kompetenceplan

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

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



Illustration af oversvømmet areal ved 3 m havvandsstigning



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan 096-707 Bønnerup Havn

Områdets størrelse er ca. 21 ha.

I henhold til lov om planlægning (Lov nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål, at sikre områdets anvendelse til centerformål, erhvervsformål og rekreative formål.
- 1.2 at sikre at der kun må ske anvendelse til helårsbeboelse i delområde 4.

2.0 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter umatrikuleret del af Kattegat og del af matr.nr. 20fa samt matriklerne 7000o, 20fn, 20fo, 20fy, 20gg, 20gv, 20kq, 20kr, 20kt, 20lb, 20li, 20ll, 20lk, 20ls, 20ma, 20mg, 20mo, 20mæ, 20mx, 20ov, 20oø Bønnerup By, Hemmed samt alle parceller der udstykkes heraf.
- 2.2 Lokalplanen opdeles i delområder som vises på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

3.0 Områdets anvendelse

Delområde 1

- 3.1 Området må anvendes til havne- og fiskerirelaterede erhverv samt til industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.
Området må anvendes til detailhandel, i form af udvalgs-varebutikker og én dagligvarebutik.
Området må anvendes til havnekontor, toiletter og bade-faciliteter samt klubhuse med tilknyttede faciliteter, f.eks. værksteder, udstilling og indendørs opbevaring.
Området må anvendes til restauranter, cafeér, og andre turistvendte funktioner, som hensigtsmæssigt kan indpasses i havneområdets anvendelse. Der må endvidere etableres containerplads til affaldssortering, oplagres havnemateriel og lignende.

Delområde 2

- 3.2 Området må anvendes til lystbådebassin med op til 350 faste fortøjningspladser.
Området må endvidere anvendes til tilhørende faciliteter som f.eks. anløbs- og fortøjningsbroer, ophalerkaj, vaskoplads, havnekontor, klubhuse, toiletter, kiosk, restau-

rationer, ferieboliger herunder overnatningsfaciliteter for lystsejlere samt handels- og udlejningsvirksomhed og lignende som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i en lystbådehavn.

Der må ikke i området være helårsbeboelse.

Delområde 3

- 3.3 Området må anvendes til havne- og fiskerirelaterede erhverv samt til industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirksomheder, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Delområde 4

- 3.4 Området må anvendes til åben-lav helårsbeboelse. Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse drives mindre ikke generende erhverv i tilknytning til boligen, som f.eks. liberale erhverv, værksteder, butikker eller lignende, som efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området uden genevirkning.

Delområde 5

- 3.5 Området må anvendes til turist- og kystrelaterede aktiviteter og anlæg, herunder blandt andet til klubhuse, havnebad med tilhørende faciliteter, lystfiskerplads og slæbested for joller, kajaker og lignende. Der må oplagres havnemateriel og lignende.

Delområde 6

- 3.6 Området må anvendes til offentlig parkeringsplads, herunder til autocampere og som vinterstandplads for lystbåde. Vinterstandpladsen skal tømmes fra d. 1. april til d. 1. oktober, så den kan benyttes som parkeringsplads for havnens besøgende og strandturister. Området må ikke bebygges. Der må dog opføres mindre skure til f.eks. affald, containere, grejhuse og lignende. Området må anvendes til grønt område (græs og beplantning) samt parkering. Området må ikke bebygges.

Oplevelseplads

4.0 Udstykning

- 4.1 Udstykning, matrikulering og sammenlægning m.v. kan ske efter de til enhver tid gældende regler i udstykningsloven, byggeloven m.v.

5.0 Veje, stier og parkering

- 5.1 Anlæg eller nedlæggelse af veje og stier skal godkendes af Norddjurs Kommune.
- 5.2 Der skal anlægges parkeringspladser jf. de til enhver tid gældende parkeringsnormer i kommuneplanen.

6.0 Bebyggelsens omfang, placering og udseende

Delområde 1 og 3

- 6.1 Bebyggelsesprocenten indenfor delområde 1 og 3 må

ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.
Ved genopførsel af eksisterende lovlig bebyggelse, kan kommunen efter en konkret vurdering tillade en større bebyggelsesprocent.

- 6.2 Indenfor delområde 1 må der opføres en daglivarebutik med maksimal størrelse på 1.200 m².
- 6.3 Bygninger må maksimalt have en højde på 8,5 m over terræn efter reglerne i bygningsreglementet. Der kan dog dispenseres herfra i særlige tilfælde, hvor der foreligger en funktionel begrundelse for en større bygningshøjde.
- 6.4 Bygninger må maksimalt opføres i 2 etager.
- 6.5 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og solenergianlæg er undtaget.

Delområde 2

- 6.6 Indenfor delområde 2 må eksisterende byggeri genopføres med samme areal, højde og etageantal.
- 6.7 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og må maksimalt have en højde på 8,5 m over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.8 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage og der skal anvendes sort eller mørkegråt tagpap.
- 6.9 Facader kan opføres i træ eller tegl.
- 6.10 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og solenergianlæg er undtaget.

Delområde 4

- 6.11 Indenfor delområde 4 må eksisterende byggeri genopføres med samme areal, højde og etageantal.
Der kan dog tillades udvidelse op til 250 m² boligareal.
- 6.12 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte matrikel.
- 6.13 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 1,5 etager og må maksimalt have en højde på 8,5 m over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.14 Tage skal udformes som symmetriske sadeltage.
- 6.15 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og solenergianlæg er undtaget.

Delområde 5

- 6.16 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og må maksimalt have en højde på 8,5 m over terræn efter reglerne i bygningsreglementet.

- 6.17 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende. Vinduer og solenergianlæg er undtaget.

Delområde 6

- 6.18 Bygninger må opføres med en maksimal højde på 2,5 m og skal udføres med facader i træ og tag i tagpap.

Fællesbestemmelser for alle delområder

- 6.19 Reklamering og skiltning med tilknytning til bebyggelsen skal placeres på bygningssider eller gavle, og skal begrænses til det nødvendige.

7.0 Ubebyggede arealer

- 7.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 7.2 Oplagring af materialer m.v. skal begrænses og så vidt muligt ske i tilknytning til bebyggelse og med en vis orden.
- 7.3 Indenfor delområde 6 må beplantning have en maksimal højde på 1 meter.

8.0 Ophævelse af andre planer

- 8.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 096-707 ophæves lokalplan 053-707.

9.0 Teknik og Miljø

- 9.1 Nye el- og forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.
- 9.2 Spildevand fra bebyggelse indenfor området skal tilsluttes spildevandselskabets eksisterende kloaksystem og ledes til Fornæs Renseanlæg. Overfladevand nedsives eller udledes til havnebassin.
- 9.3 Udvendig rengøring af lystbåde skal foregå på den til enhver tid anviste plads. Pladsen skal indrettes i henhold til gældende miljølovgivning.
- 9.4 Miljøministeriets bekendtgørelse om modtagelse af affald og spildevand fra lystfartøjer skal overholdes.

10.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 10.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om Planlægning kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 10.2 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 min-

dre 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.

- 10.3 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. En eksisterende lovlige anvendelse for ejendommen kan fortsætte som hidtil. Efter offentlighedsperiodens udløb vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en 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.

11.0 Vedtagelse

- 11.1 Forslag til lokalplan 096-707 for Bønnerup Havn er vedtaget af Norddjurs Kommunalbestyrelse den xx. xxxx 2023.
- 11.2 Lokalplanforslaget er offentliggjort fra xx.xxxx 2023.

