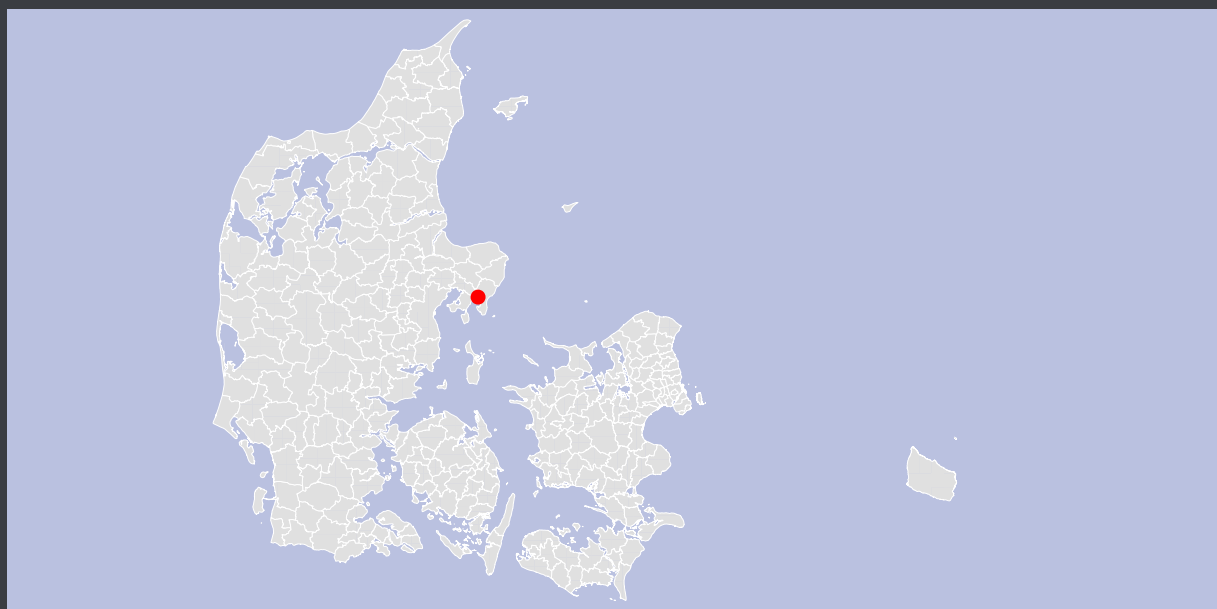


Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Syddjurs Kommune, Egsmark

November 2010



.....
MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

Indhold

1	Indledning	2
2	Generelle retningslinjer	4
3	Syddjurs Kommune, Egsmark	6

1. Indledning

Baggrunden for landsplandirektivet

Folketinget vedtog i sommeren 2004 en ændring af planloven, der giver mulighed for at udvide de eksisterende sommerhusområder med op til 8.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen, jfr. lov nr. 455 af 9. juni 2004 om ændring af lov om planlægning, hvorefter miljøministeren bemyndiges til at fastsætte regler for planlægningen (landsplandirektiver).

I loven er det fastsat, at udpegningen af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen skal overholde en række bestemmelser.

Udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten. Udvidelsen kan ikke ske inden for områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning eller § 15 om strandbeskyttelse. Ministeren skal ved afgørelse af hvilke sommerhusområder, der kan udvides, finde det godtgjort, at udvidelsen kan forventes at få en lokaløkonomisk effekt, og at udvidelsen ikke tilsidesætter væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser.

Udarbejdelsen af landsplandirektivet

I september 2009 blev det besluttet at igangsætte arbejdet med et landsplandirektiv for udlæg af sommerhusområder i kystnærhedszonen i landsdelscentrene og deres oplande med plads til i alt 200 sommerhusgrunde. Et forslag til landsplandirektiv herom blev udsendt i offentlig høring den 28. maj 2010 med en høringsfrist den 26. august 2010. Med forslaget fulgte en miljøkonsekvensvurdering af udlæggene. Området ved Egsmark, som er genstand for nærværende landsplandirektiv, indgik i forslaget.

Efter gennemgang og vurdering af høringssvarene udstedte miljøministeren den 30. september 2010 et landsplandirektiv for 180 sommerhusgrunde i landsdelscentrene og deres oplande.

Området ved Egsmark blev ikke medtaget i landsplandirektivet, idet behandlingen af forslaget og høringsvarene hertil måtte suspenderes, da Syddjurs Kommune efter høringsfristens udløb igangsatte en vurdering af, hvor vidt det foreslåede område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Kommunens endelige konklusion, meddelt By- og Landskabsstyrelsen den 21. september 2010, er, at et vandhul beliggende i området er omfattet af § 3. Høringsfristen for afgørelsen om § 3 - status udløb den 19. oktober 2010, uden at der er rejst indvendinger, hvorefter behandlingen af forslaget om udlægget af det nye sommerhusområde blev genoptaget i By- og Landskabsstyrelsen.

By- og Landskabsstyrelsen modtog i høringsperioden i alt seks høringsvar til "Forslag til landsplandirektiv for 200 sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i landsdelscentrene og deres oplande", som vedrører området ved Egsmark. Høringsvarene er gennemgået og vurderet med henblik på at få fastlagt det endelige indhold af nærværende landsplandirektiv for området ved Egsmark.

Det i landsplandirektivet udlagte sommerhusområde giver plads til maksimalt 20 grunde. Sammen med tidligere landsplandirektiver om udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen er der disponeret for samtlige de 8.000 nye sommerhusgrunde, som planlovens § 5b giver mulighed for.

I landsplandirektivets afsnit 2 angives en række generelle forhold og vilkår, som den videre planlægning for området skal overholde i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af området.

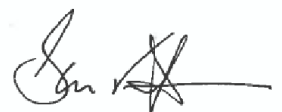
I landsplandirektivets afsnit 3 angives de forhold og vilkår (retlige bindinger og retningslinjer), som den videre planlægning for området – udover ovennævnte generelle forhold og vilkår - skal overholde i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af området.

På denne baggrund udstedes følgende landsplandirektiv:



Karen Ellemann
Miljøminister

/



Sven Koefoed-Hansen
Vicedirektør

2. Generelle retningslinjer

- § 2.1 *Det i dette landsplandirektiv udpegede område kan af kommunen overføres til sommerhusområde ved lokalplan efter planlovens almindelige regler. Hertil kommer, at vedtagelse af tillæg til kommuneplanen også kan være nødvendigt.*
- § 2.2 *For den videre kommunale planlægning efter planloven gælder, at planlægningen skal respektere de retningslinjer, der fremgår af dette direktivs afsnit 2 og 3.*
- § 2.3 *Landsplandirektivets bestemmelser og vilkår (retningslinjer) har efter planloven retsvirkning som kommuneplaner for den videre planlægning, og de træder i kraft med modtagelsen af dette direktiv i kommunen.*
- § 2.4 *Kommunen anmodes om snarest belejligt at orientere de grundejere, hvis ejendomme er omfattet af dette direktiv, om direktivet og om kommunens videre tidsplan for udarbejdelse af forslag til lokalplaner mv. Kommunen anmodes endvidere om at foretage lokal offentliggørelse af landsplandirektivet.*
- § 2.5 *Når der foreligger en endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplan, som overfører området til sommerhusområde, vil det af lokalplanen omfattede område have zonestatus som sommerhusområde efter planloven, og herefter kan udstykning, anlægsarbejder og bebyggelse finde sted.*
- § 2.6 *Landsplandirektivet, som det her foreligger, er ikke til hinder for, at miljøministeren i givet fald i forhold til den berørte kommune for det af direktivet omfattede område har adgang til at anvende sine beføjelser efter planlovens § 3. Landsplandirektivet er heller ikke til hinder for, at statslige myndigheder kan fremsætte indsigelse mod lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som myndigheden varetager, jf. planlovens § 29, stk. 3.*
- § 2.7 *I forbindelse med lokalplanlægningen skal det undersøges, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område. Hvis sådanne arter findes i området, skal der foretages en konsekvensvurdering af, om de bliver påvirket af arealanvendelsen.*

Myndighederne er efter § 11 i habitatbekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 forpligtet til at sikre beskyttelse af en række dyrearters yngle- og rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges også uden for beskyttelsesområderne. Disse arter kaldes bilag IV arter og fremgår af bilaget til ovennævnte bekendtgørelse.

Detskal således i alle tilfælde sikres, at lokalplanlægningen for det nye sommerhusområde ikke er i konflikt med habitatdirektivets artsbeskyttelse.

§ 2.8 *Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinjer inden for området vil kunne fraviges, og om det skal ske ved konkret dispensation eller ved at linjen indskrænkes.*

Hovedprincippet for administration af disse bygge- og beskyttelseslinjer er, at de administreres restriktivt. Kommunerne har kun i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra beskyttelsen. I de tilfælde, hvor der vil være tale om en administrativ forenkling, kan miljøcenterne bestemme, at bygge- og beskyttelseslinjerne – med undtagelse af kirkebyggelinjen - ikke skal gælde for nærmere angivne områder.

En eventuel indskrænkning af linjerne sker ved, at kommunen indsender en ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan til det relevante miljøcenter.

§ 2.9 *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for det nye sommerhusområde ikke må ske ændringer i tilstanden af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.*

Området indeholder arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper. Disse arealer og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m må ikke udstykkes til sommerhusgrunde eller på anden måde inddrages til intensiv anvendelse, som medfører, at naturarealerne og deres eksisterende økologiske funktioner forsvinder eller bliver påvirkede. Intensiv rekreativ anvendelse, afvanding, anlæg af stier, græsslåning, oprensning af søer og vandhuller vil kræve en forudgående dispensation.

§ 2.10 *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for fredskovspligtige arealer i det nye sommerhusområde ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredsskovpligt.*

Fredskovspligtige arealer må ikke udnyttes i strid med skovloven. De må ikke udstykkes til sommerhusgrunde, og der må ikke opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald.

§ 2.11 *Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.*

Udbygning af vandforsyning må ikke hindre opfyldelsen af vandplanens målsætninger i vandløb, søer, grundvandsforekomster, kystvande og terrestriske naturtyper.

Der kan på arealer med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker uden for disse kun lokalplanlægges for sommerhuse, hvis det kan godtgøres, at byggeri og anvendelse ikke indebærer risiko for forurening af grundvandet.

§ 2.12 *I forbindelse med kommunens udarbejdelse af forslag til lokalplan og evt. tillæg til kommuneplanen for udvidelse af sommerhusområdet skal der foretages vurderinger af planforslagene i henhold til reglerne i lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.*

3. Syddjurs Kommune

Egsmark

Det nye sommerhusområde ligger bag det eksisterende store sommerhusområde ved Egsmark nord for Ebeltoft, i retning væk fra kysten. Der udlægges et område på 6,8 ha, som kan udstykkes i maksimalt 20 sommerhusgrunde.

Landskabet og naturen på agnen

Landskabet er en del af det karaktersvage sommerhusområde langs kysten ved Egsmark, Handrup og Lyngsbæk Strand og ligger i randmorænelandskabet ved kysten i bunden af Ebeltoft Vig. Det afgrænses mod syd af vigen og Elsegårde Morænelandskab syd for Ebeltoft. Mod øst ligger Stubbe Sø og åbent landskab domineret af marint forland og morænepartier. Mod vest er det åbne Vrinner's Morænelandskab

og det bakkede Mols Bjerge, der er domineret af plantager og hedearealer. Mod nord afgrænses området af den plantagebeplantede del af Tirstrup Hedeslette.

Det nye område

Det nye område vil fremstå som en udvidelse af det syd for eksisterende sommerhusområde. Ligesom det eksisterende ligger det nye område forholdsvis højt. Området udgør en del af en bakke, der skråner jævnt mod øst, fra 47 til 23 m over havet. Den højeste del af området er et bakkeplateau, der ikke er synlig fra Tinghøjvej mod nord, og som ligger skjult bag eksisterende sommerhusbebyggelse mod syd og vest. Fra øst er der et begrænset udsyn til området fra hovedvejen, Rønnevej. Udsynet fra hovedvejen begrænses til dels af eksisterende bebyggelser og

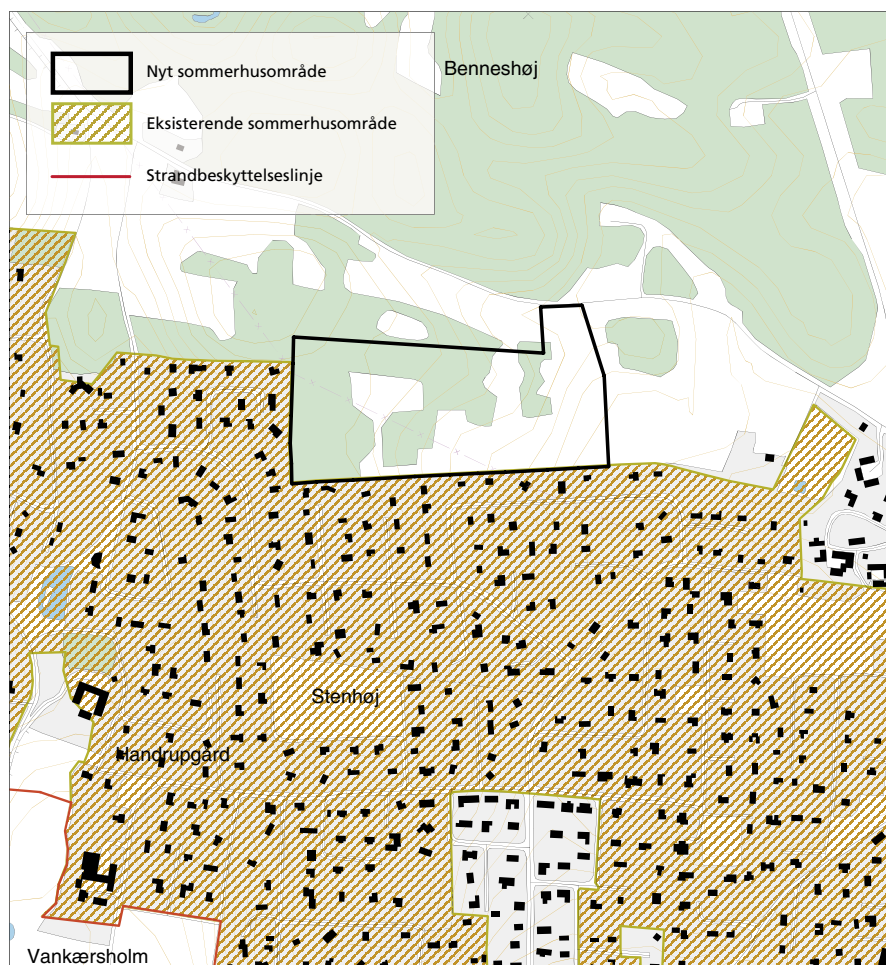
beplantning langs Rønnevej. Selv om området kun ligger ca. 800 m fra kysten, er det ikke synligt derfra og er således ikke direkte en del af kystlandskabet.

De åbne og ubebyggede bakker nord for det eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand op og over mod Nationalparken Mols Bjerge er generelt sårbare over for bebyggelse. I den kommende planlægning vil kommunen lægge stor vægt på, at der bliver fastlagt bestemmelser for området, således at placering og udformning af den kommende sommerhusbebyggelse på stedet bliver tilpasset de landskabelige værdier i området.

Eksisterende bindinger

Hele området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinjen - i forhold til det større skovområde nord for Tinghøjvej.

Der er et mindre vådområde omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.



Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 6,8 ha til sommerhusformål ved Egsmark bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 20 sommerhusgrunde inden for området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Kolofon

Landsplandirektiv for sommerhusgrunde
i kystnærhedszonen i Syddjurs Kommune, Egsmark

November 2010

Udarbejdet af

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen

Layout

Lars Hebo Olsen, XPress Reklame

Forsidekort

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen

Kortgrundlag

© Kort- og Matrikelstyrelsen

Henvendelse angående landsplandirektivet:

By- og Landskabsstyrelsen

Haraldsgade 53

2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00

Epost: blst@blst.dk


Miljøcenter Århus

Lyseng Allé 1

8270 Højbjerg

Telefon 72 54 05 00

Epost: post@aar.mim.dk



Miljøministeriet
By- og Landskabsstyrelsen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00
blst@blst.dk
www.blst.dk