



# **NØRRE DJURS KOMMUNE**

Anmelder: Norddjurs Kommune

Afdeling: Plan- og Byggeafdelingen

Telefon: 89 59 10 00

Dato: 21. juni 2007

## **Lokalplan nr. 80**

**Tillæg nr. 8 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011**

**For sommerhusområde ved Fjellerup Strand - Fløden**

## Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan for et område i en kommune. Den fastlægger en række retningslinier for, hvordan et område skal afgrænses, anvendes og indrettes med bebyggelse, veje, friarealer mm.

En lokalplan er bindende for grundejerne inden for området, og den gælder til en ny lokalplan udarbejdes.

Planloven fastlægger en række retningslinier for, hvornår kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan. Det skal den blandt andet, før der gennemføres større udstykninger, byggerier og anlægsarbejder eller nedrives markant bebyggelse, men der skal altid laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

## Åbenhed i lokalplanlægningen

Loven sikrer, at borgerne har ret til at blive orienteret om indholdet af en lokalplan. Inden en kommunalbestyrelse endeligt kan vedtage en lokalplan, skal den derfor være i offentlig høring i mindst 8 uger. I denne periode kan enhver kommentere lokalplanen. Når høringen er slut, behandler kommunalbestyrelsen kommentarerne og vurderer, om nogle af kommentarerne giver anledning til at ændre lokalplanen, inden den vedtages endeligt.

I høringsperioden har Århus Amt og en række overordnede myndigheder mulighed for at kontrollere, om forslaget er i overensstemmelse med regionplan og kommuneplan og at komme med deres kommentarer til planen.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med overordnede planer. Er det ikke tilfældet kan overordnede myndigheder nedlægge veto overfor en lokalplan, så den ikke kan vedtages, før myndigheder og kommune har forhandlet lokalplanens indhold på plads.

Henvendelser til Nørre Djurs Kommune om nærværende lokalplan kan ske til Teknisk Forvaltning på telefon 87 79 11 40.

Lokalplanforslaget har været fremlagt som forslag i offentlig høring fra den 4. juli 2006 til den 29. august 2006. Der kom i alt 5 indsigelser, indsigelserne har givet anledning til fire mindre ændringer i lokalplanen:

- Der er tilføjet en yderligere trafikdæmpende foranstaltning på Bakkevej ved indkørslen til det nye sommerhusområde jf. bilag 2.
- Der er udlagt areal til en sti mellem parcel nr. 18 og matr. nr. 12ln Fjellerup By, Fjellerup, jf. bilag 2.
- Tilkørselsvejen til etape 3 flyttes så den følger skellet mellem 8ac og 9bk Fjellerup By, Fjellerup jf. bilag 1.
- Der er fastlagt bestemmelser for beplantningen mellem det eksisterende boligområde og det nye sommerhusområde, beplantningen må ikke overstige 4m i højden jf. § 9 c.

# Nørre Djurs Kommune - Lokalplan nr 80

## Sommerhusområde

### Indhold

#### Lokalplanens redegørelse

Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	5

#### *Forhold til anden planlægning*

Landsplandirektiv	7
Kystnærhedszonen	7
Regionplanlægning	8
Kommuneplan 1999-2011	8
Miljøvurdering	8
Støjforhold	8
Anden kommunal planlægning	8
Beskyttelse	8
Museumsloven	9
Landbrug	9
Midlertidige retsvirkninger	9

#### Bestemmelser for lokalplan nr.

1. Lokalplanens formål	10
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	10
3. Områdets anvendelse	10
4. Udstykninger	10
5. Vej- og parkeringsforhold	11
6. Teknik	12
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
9. Ubebyggede arealer	13
10. Grundejerforening	14
11. Ophævelse af servitutter	14
12. Lokalplanens retsvirkninger	15
Vedtagelsespåtegning	15

<b>Kort 1: Områdets afgrænsning</b>	<b>16</b>
-------------------------------------	-----------

<b>Kort 2: Lokalplankort</b>	<b>17</b>
------------------------------	-----------

<b>Kort 3: Beplantningsplan</b>	<b>18</b>
---------------------------------	-----------

<b>Fotomontage</b>	<b>19</b>
--------------------	-----------

<b>Bilag: Tillæg nr. 8 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011</b>	<b>21</b>
--	-----------

## Lokalplanens redegørelse

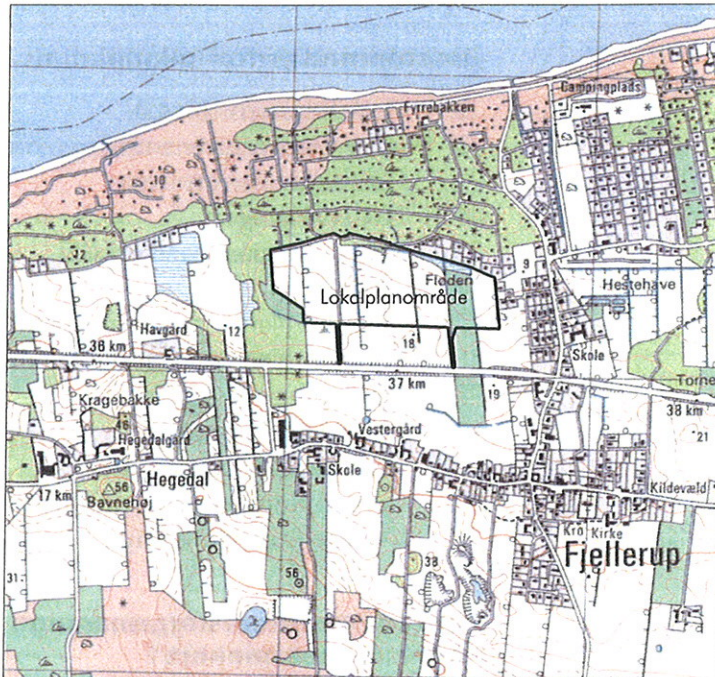
### Baggrund

Kommunalbestyrelsen i Nørre Djurs ønsker at fremme turismen i kommunen og derved skabe mulighed for yderligere arbejdspladser indenfor serviceerhvervene samt opretholde butikker, spisesteder m.m. i et tyndt befolkede område, så da staten åbnede mulighed for at udvide eksisterende kystnære sommerhusområder i en række af landets yderområder, søgte kommunen om at udbygge de eksisterende sommerhusområder med 6 nye, hvoraf Fløden er det ene.

Et landsplandirektiv fastsatte i foråret 2005 rammerne for disse udvidelsesmuligheder, og Nørre Djurs Kommunes ansøgning resulterede i at der blev åbnet mulighed for udbygning med 4 nye områder, hvoraf muligheden ved Fløden hermed realiseres med et tillæg til kommuneplanen og lokalplan.

### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter et område ved det eksisterende sommerhusområde i Fjellerup, som omfatter ca. 1476 sommerhusgrunde. Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsformål.



Landskabet er let kuperet. Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af det eksisterende sommerhusområde. Mod øst afgrænset af det eksisterende boligkvarter ved Strandparken, der ikke er fuldt udbygget endnu. Mod vest afgrænset af en mindre fredskov og mod syd afgrænses området tværs over markerne i en afstand af ca. 140 m til Kastbjergvej.

Langs med den nordlige afgrænsning mod det eksisterende sommerhusområde øst for Bakkevej er der en grøft beliggende delvist i grænsen og delvist indenfor området. Arealet omkring grøften er bevokset med større træer. I den østlige ende af området umiddelbart øst for den eksisterende plantage er der en nord-syd gående grøft

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej- og stiforhold, principper for bebyggelsens udformning og retningslinier for friarealernes karakter.

#### *Udstykning*

Lokalplanen omfatter 104 nye sommerhusgrunde varierende i størrelse fra 1.011 til 1.500 m<sup>2</sup>.

#### *Bebyggelse*

Bebyggelsen skal afspejle området karakter af sommerhusområde, hvilket vil sige, at bebyggelsen udformes med træ som det primære facademateriale, og at bebyggelsens maksimale byggehøjde holdes nede.

Lokalplanens bestemmelser lægger desuden en række begrænsninger på brug af materialer, som i farve eller karakter ikke naturligt hører hjemme i et sommerhusområde, hvor naturen gerne må være det dominerende element.

#### *Veje og stier*

Området vejbetjenes fra landevej 547, Kastbjergvej syd for området. Vejadgangen sker ad dels den eksisterende private fællesvej Bakkevej og dels en ny adgangsvej fra Kastbjergvej i den østlige del af området. Områdets vejsystem bindes op på de to adgangsveje, hvorfra en slynget vej i udkanten af fællesarealerne er stamvej til de korte boligveje, der giver adgang til de enkelte sommerhusgrunde. Området forbindes med stier i de grønne arealer til sommerhusområdet mod nord og Strandparken mod øst.

#### *Fællesarealer*

Der udlægges i området fællesarealer omkring den øst-vest gående grøft i områdets nordlige afgrænsning med en kile ned midt i området omkring det beskyttede sten og jorddige. Der udover udlægges der i hver etape et fællesareal som områdets stamvej slynger sig omkring. I disse fælles arealer kan der indrettes faciliteter til aktivitet og ophold - som boldbaner, legeplads, grillområde og bålplads. I det østligst beliggende fællesareal kan der eventuelt etableres en sø og i det midterste en udsigtshøj.

#### *Beplantning*

De private udstykningsarealer er placeret sådan i forhold til den eksisterende, markante beplantning i skel mod omgivelserne ikke - eller i mindst



mulig omfang - giver skygge gener på grundene. Der lægges med planen på denne måde vægt på, at eksisterende markant beplantning dels bevares og dels synliggøres for områdets brugere og ejere.

Det er planens intension, at skabe et beplantningsmæssigt karakterfuldt sommerhusområde inspireret af det ældre og nord for liggende område, hvor områdets beplantning har et åbent og skovagtigt præg, og hvor skelmarkeringen mellem de enkelte ejendomme ikke dominerer områdets karakter.

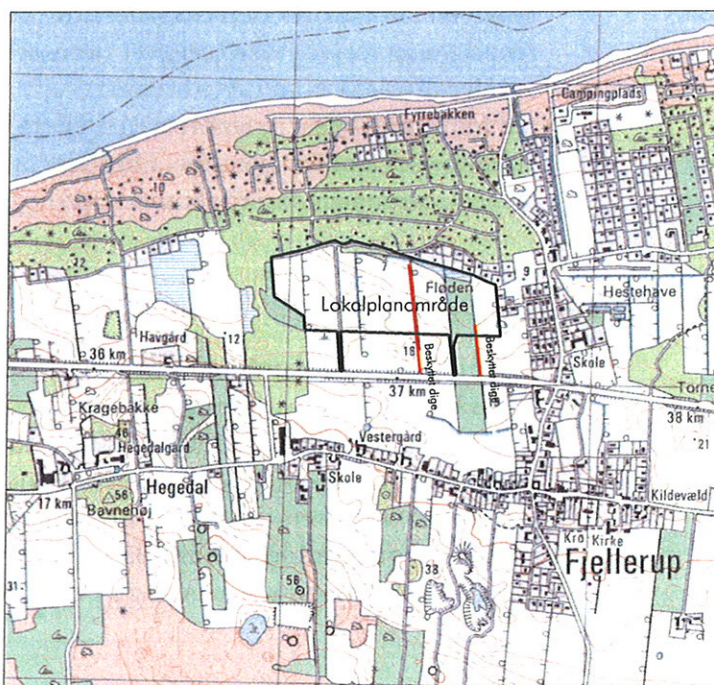
Planen indeholder derfor retningslinier for beplantningen af de private arealer, således at skel enten ikke eller kun i begrænset omfang markeres.

Beplantningsplan og beskrivelse af beplantning fremgår af kort 3.

### *Beskyttede områder*

Der er i området to jord- og stendiger der er beskyttet af museumslovens §29. Udstykningsplanen er udfærdiget således at det vestlige jord- og stendiget kan bevares og henligge uforstyret som en del af det grønne fællesareal.

Det østlige dige strækker sig ca. 40 meter ind i lokalplanområdet og er beliggende på 2 af parcellerne. Diget er ikke synligt i marken og vurderes derfor ikke at være særligt bevaringsværdigt.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landsplandirektiv/regionplanlægning

Lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005', som erstatter regionplanen.

### Kystnærhedszone

Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, men da området ligger bag et større sommerhusområde, og ikke vil kunne ses fra kysten, har området intet særskilt visuelt udtryk i forhold til den nærliggende kyst.



Eksisterende forhold set fra landevejen Kastbjergvej over de åbne landbrugsarealer indtil det eksisterende sommerhusområde, der ligger 350-400 meter fra vejen. Det eksisterende sommerhusområde er fuldt tilgroet.





Da det nye sommerhusområde ikke vil kunne ses fra havet, er ovenstående visualisering af området set fra landsiden valgt. Området afgrænses mod landevejen af et tæt levende hegn, så oplevelsen vil være at sommerhusområdet rykkes tættere til ca. 140 m fra vejen. Havet kan ikke ses.

### **Regionplan**

Lokalplanområdets sydøstlige hjørne er i regionplanen udpeget med særlige drikkevandsinteresser.

### **Kommuneplan 1999-2011**

Kommuneplanen skal suppleres med et tillæg for at indarbejde landsplandirektivets retningslinier som rammer for nærværende lokalplan. Det sker ved at kommunalbestyrelsen samtidig med lokalplanen vedtager et tillæg til kommuneplanen.

Tillæg nr 8 til kommuneplanen er vist bagest i lokalplanen.

### **Miljøvurdering**

Der er foretaget en screening, der offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget. Det er vurderet, at der ikke skulle være miljømæssige problemer i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

### **Støjforhold**

Lokalplanområdet er omgivet af sommerhusområder og dyrkningsarealer, og der er ingen støjkilder i områdets nærhed.

Området er disponeret således, at nærmeste offentlige vej, Kastbjergvej ligger 150 meter væk fra nærmeste sommerhus. Grænseværdien for trafikstøj på 55dB(A) overstiges ikke, da den beregnede afstand for overholdelse af grænseværdien er 37 m.

### **Anden kommunal planlægning**

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommunens spildevandsplan. Spildevand fra området skal føres til offentlig kloak.

Området ligger inden for Fjellerup Strand Vandværks forsyningsområde og vil blive forsynet herfra.

### **Beskyttelse**

Der er i området to jord- og stendiger, som efter museumsloven skal beskyttes. Udstykningsplanen er udfærdiget så digerne respekteres i videst muligt omfang og lokalplanen indeholder retningslinier for digernes bevarelse.



### **Museumsloven**

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet og fundet skal straks anmeldes til Djurslands Museum.

### **Landbrug**

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med områdets udstykning til sommerhusbebyggelse.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må en ejendom ikke anvendes, bebygges eller på anden måde bruges, så det foregriber indholdet af den endelige lokalplan. Eksisterende lovlig anvendelse kan dog fortsætte.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagens offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst i et år.

## **Bestemmelser for lokalplan nr 80.**

### **Sommerhusområde ved Fjellerup Strand - Fløden**

Lokalplan nr. 80 for et sommerhusområde ved Fløden

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

#### **1. Lokalplanens formål**

Formålet med lokalplanen er

- at overføre området til sommerhusområde
- at fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse,
- at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning
- at fastlægge bestemmelser for veje og stier i området.
- at fastlægge bestemmelser for fællesarealer i området
- at området udbygges etapevis

#### **2. Lokalplanens område og zonestatus**

- a. Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1 og omfatter en del af matrikelnummer 12oæ, 14m, 10aø, 9bk, 8ac, 7a, 5co og 12f Fjellerup By, Fjellerup samt alle parceller, der udstykkes fra ovennævnte ejendomme efter den 23. november 2005.
- b. Lokalplan området opdeles i 3 etaper. Udstykning og byggemodning af lokalplanområdet skal ske etapevis, begyndende med etape 1. Udstykning og byggemodning af en ny etape kan først påbegyndes når 75% af parcellerne i den forudgående etape er solgt.
- c. Lokalplanområdet ligger i landzone men overføres ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan til sommerhusområde.

#### **3. Områdets anvendelse**

- a. Områdets parceller må kun beboes i tidsrummet fra 1. april til 30. september og udenfor dette tidsrum kun i kortvarige ferieophold, weekender og lignende. Dette gælder dog ikke pensionister, der opfylder reglerne om helårsbeboelse i planlovens § 41.
- b. Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv i området.

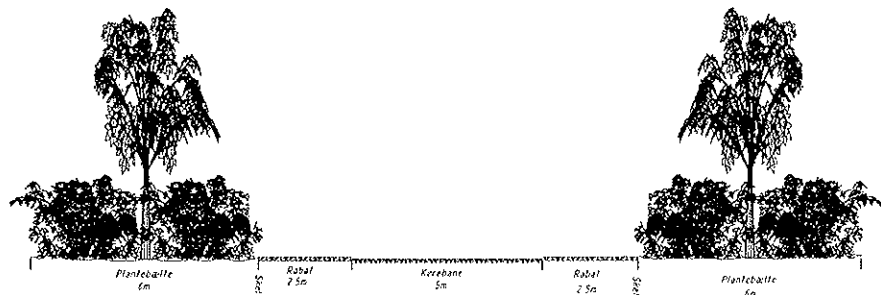
#### **4. Udstykninger**

- a. Ved udstykning må ikke fremkomme grunde med mindre grundstørrelse end 1.000 m<sup>2</sup>.

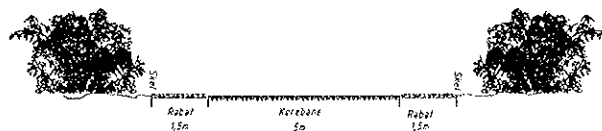
- b. Udstykning skal ske i princippet som vist på udstykningsplanen kort 2. Der er dog mulighed for at udstykke større grunde ved at mindske antallet af grunde..

**5. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

- a. Området vejbetjenes med nye veje, som forbindes med dels Bakkevej og dels en ny adgangsvej til Kastbjerg i den østlige del af området. Områdets ejendomme skal have vejadgang til de korte boligveje fra stamvejene, der slynger sig omkring fællesarealerne. Der må ikke etableres adgang direkte til stamvejene bortset fra parcel 70, der skal have adgang til stamvejen som vist på kort 2.
- b. Vejene udlægges som private fælles veje som vist på kort 2. Bakkevej og den nye adgangsvej udlægges i en bredde af 10 meter. De øvrige veje udlægges i en bredde af 8 meter. Vejene anlægges med en vej-kassebredde på 5 meter.



Vejprofil Bakkevej/adgangsvej



Vejprofil Boligvej

- c. Vejen skal anlægges med grusbelægning.
- d. Der skal på hver parcel udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal udpeges i forbindelse med byggesøgning.
- e. Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom
- f. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vej- og stisystem samt beplantningsbælter i etappen er anlagt.
- g. Der skal etableres hastigheds dæmpende foranstaltninger på Bakkevej og den nye adgangsvej som vist på kort 2.

- h. Stierne udlægges i området som vist på kort 2 i områdets fællesarealer med forbindelse til sommerhusområdet mod nord og til strandparken mod øst.

## **6. Teknik**

- a. Der må ikke etableres tagantenner inden for området.
- b. Der må i lokalplanområdet opsættes paraboler med en mindre diameter end 1 meter, når deres centrum ikke placeres højere end 1 meter over terræn, og de ikke er synlige for omgivelserne. Parabolerne skal placeres i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.
- c. Placering af udendørs skabe til tekniske anlæg (elskabe m.v.) skal aftales med bygningsmyndigheden og indpasses i bebyggelse eller beplantning, så de ikke dominerer eller virker visuelt forstyrrende.
- d. El-ledninger i området skal fremføres som jordkabler.
- e. Spildevand fra bebyggelse i området skal føres til offentlig kloak
- f. Overfladevand skal nedsives på egen grund
- g. Solfangere/paneler kan placeres på bygningens tag eller facade efter bygningsmyndighedens godkendelse, når de ikke ved reflekser eller på anden måde er forstyrrende for omgivelserne.
- h. Varmepumper kan placeres på bygningernes facade.
- i. Området vandforsynes fra Fjellerup Strand vandværk.
- j. Der skal etablere minimum 2 brandstandere i området f.eks. som vist på kort 2.

## **7. Bebyggelsens omfang og placering**

- a. På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus.
- b. Der må på hver grund opføres et sommerhus på op til 120 m<sup>2</sup>. De grunde der er større end 1.200 m<sup>2</sup> kan yderligere bebygges med et areal svarende til 5% af det areal der overstiger 1.200 m<sup>2</sup>.
- c. På hver parcel er det tilladt at opføre ét udhus/brændeskur og en garage/carport på tilsammen 35 m<sup>2</sup>
- d. Ny bebyggelse må opføres i én etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m over terræn (niveauplan) målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- e. Facadehøjde målt fra terræn (niveauplan) til skæring med facade og tagflade må ikke overstige 3 meter beregnet efter bygningsreglementet.
- f. Bygningsmyndigheden skal i forbindelse med byggetilladelse godkende et niveauplan for bebyggelse. Niveauplanet fastsættes som udgangspunkt som middel koten beregnet på baggrund af koten i



bygningens 4. hjørner. I forbindelse med byggeansøgning skal fremsendes planer, der viser eksisterende og fremtidigt terræn.

- g. Der må ikke etableres kælder.
- h. Sommerhuset må ikke opføres nærmere skel mod nabo, sti eller vej end 5 m.
- i. Garager, carporte, udhuse og lignende må ikke placeres nærmere skel mod nabo, sti eller vej end 2,5 m og må ikke have en større højde end 2,5 m indtil 5 m fra skel
- j. Garager, carporte og udhuse skal i farver og arkitektonisk udtryk være i harmoni med hovedhusets arkitektur.

#### **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- a. Ydervægge på alle bygninger skal udføres med træ som primært byggemateriale, og overfladen skal fremstå ubehandlet, olieret eller males i nuancer af jordfarver inden for den organiske jordfarveskala.
- b. Tagbeklædningen skal udføres i tegl, cementtegl, zink, eternit eller tagpap i mørke farver inden for den organiske jordfarveskala og må ikke være med reflekterende overflade. I tvivlstilfælde kan kommunen kræve, at bygherre fremlægger en materialeprøve som grundlag for byggesagsbehandlingen. Tagdækning kan endvidere udføres med græstørv eller som stråtag.
- c. Tekniske anlæg som aftræk og lignende skal integreres i bygningernes arkitektur.
- d. I lokalplanområdet må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer finde sted. Undtaget er kortvarig reklamering i forbindelse med salg af en ejendom.

#### **9. Ubebyggede arealer**

- a. Fællesarealerne udlægges som vist på kort 2 som et grønt område omkring den øst-vest gående grøft i den nordlige afgrænsning af området med en kile ned midt i området omkring det beskyttede jord- og stendige. Derudover udlægges der i hver etape et grønt fælles areal som områdets stamvej slynger sig omkring. Den eksisterende beplantning langs den øst-vest gående grøft skal i videst muligt omfang bevares.
- b. Der skal i området etableres beplantningsbælter mod områdets yderafgrænsning, mod Bakkevej og den nye adgangsvej, mod stam- og boligveje og mod fællesarealet som vist på kort 3.
- c. Beplantningsbæltet mod boligområdet Strandparken må ikke overstige 4 m. Grundejeren skal efter påbud fra grundejerforeningen beskære eller fjerne og nyplante træer og buske der overstiger 4 m.

- d. Hegning omkring de enkelte parceller må ikke udføres som fast hegn eller klippet hæk men skal udføres som naturhegn af en karakter, som fremmer områdets karakter af sommerhusområde.
- e. Faste hegn og klippede hække kan inden for en mindste afstand af fem meter fra skel anvendes som læ givere i forbindelse med terrasser og opholdsarealer i relation til sommerhuset.
- f. I områdets ligger et fredet dige som ikke må ændres eller bearbejdes
- g. En ejendoms beplantning, som er til væsentlig gene for tilstødende grunde, skal efter påbud fra grundejerforeningen enten reduceres i et sådant omfang, at gene virkningen ophører, eller om nødvendigt helt fjernes.
- h. Campingvogne, lastbiler, busser, lastbilsanhængere, containere, større både og uindregistrerede køretøjer og lign., må ikke opbevares på en ejendoms ubebyggede arealer. Bestemmelsen omfatter ikke joller, kanoer og kajaker.
- i. Henlæggelse af materiale og materiel må ikke finde sted uden for bygninger eller dertil indrettede tæt hegnede arealer. I forbindelse med byggeri kan materiale og materiel oplagres kortvarigt på ejendommen.
- j. Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn og nærmere naboskel end 2,5 meter må ikke foretages uden tilladelse fra bygningsmyndigheden.
- k. Fællesarealer, veje og stier skal overdrages til grundejerforeningen senest når udstykningen af alle grunde indenfor en etape er afsluttet.

#### **10. Grundejerforening**

- a. For udstykkede parceller inden for lokalplanområdet skal der på udstykkernes foranstaltning oprettes en grundejerforening. Grundejerforeningen skal oprettes i forbindelse med udstykning af de første parceller i området. Der er medlemspligt af grundejerforeningen.
- b. Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- c. Grundejerforeningen skal forestå fælles anliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.
- d. Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

#### **11. Ophævelser af servitutter**

- a. Servitut om læhegn tinglyst på matr.nr. 120æ og 14m vil blive søgt ophævet indenfor lokalplanområdet med påtaleberettigedes underskrift.

## 12. Lokalplanens retsvirkninger

- a. Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- b. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- c. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- d. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.
- e. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endelig vedtaget af Nørre Djurs Kommunalbestyrelse den 5. oktober 2006.

Glesborg, den 5. oktober 2006



Jens Peter Jellesen

Borgmester

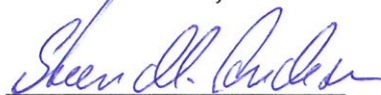


Mogens Caspersen

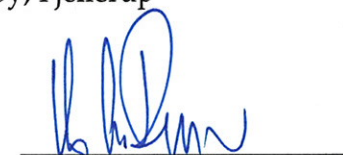
konst. Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan begæres tinglyst på matr. nre. 5co, 7a, 8ac, 9bk, 10aø, 12f, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bk, 14bl, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ, 14bø, 14ca, 14cb, 14cc Fjellerup by, Fjellerup

Grenaa, den 22. juni 2007



Steen Møller Andersen  
Teknisk Direktør



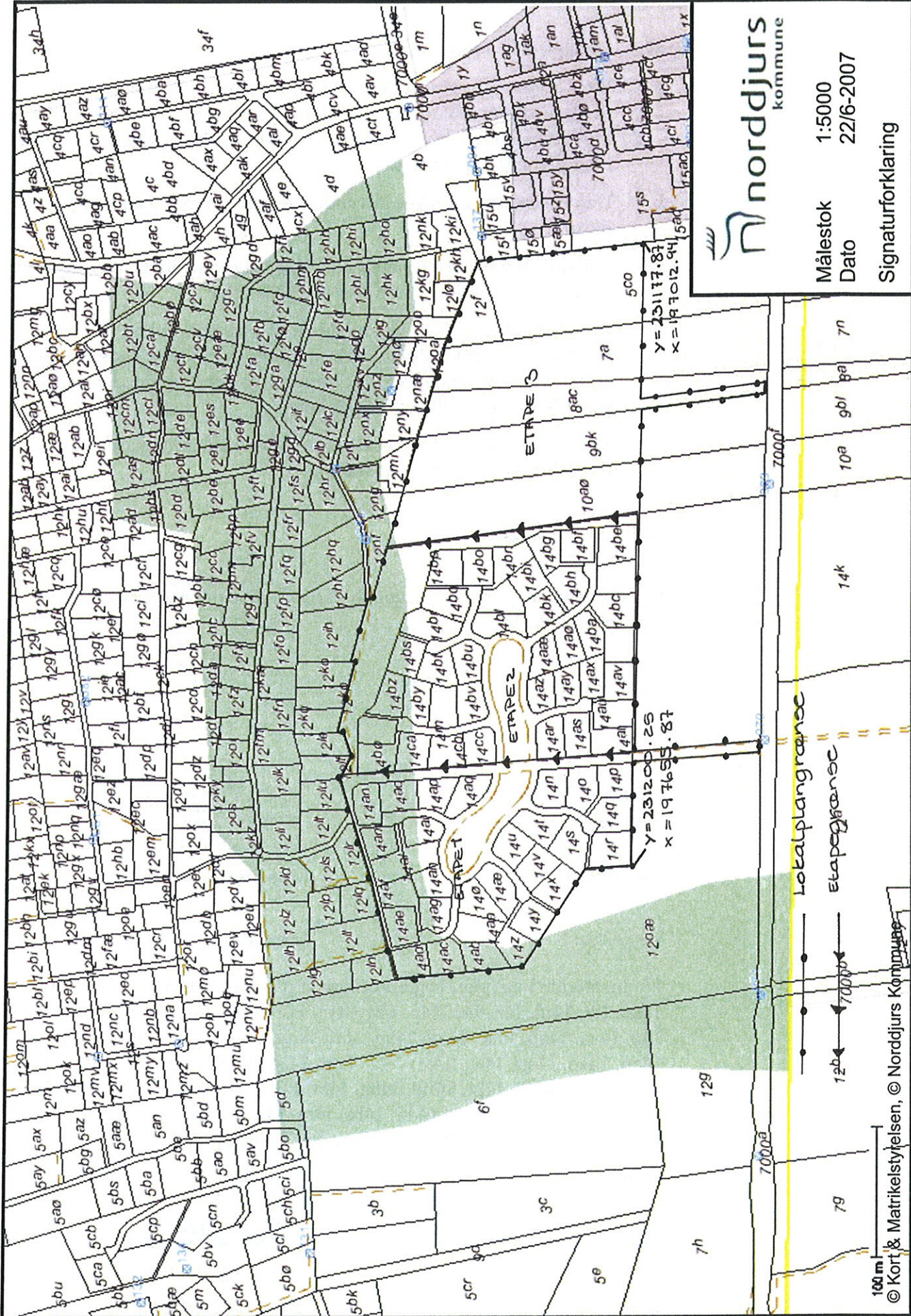
Hans Carsten Rasmussen  
Plan- og Byggechef





Målestok 1:5000  
Dato 22/6-2007

Signaturforklaring



© Kort & Matrikelstyrelsen, © Norddjurs Kommune



# Kort 2



### Kort 3



- I. Beplantningsbælte mod områdets ydergrænser samt mod adgangsveje udføres i 6 meters bredde med 55% træer og 35 % buske.  
Træer: Stilk-Eg, Alm. røn, Tjørn, Navr, Hassel, Hæg, Mirabel  
Buske: Sargentæble, Vild æble, Slåen, Bærmispel, Dunet gedeblad, Æblerose, Kalkved, Hyld.
- II. Beplantningsbælte langs stam- og boligveje udføres i 4 meters bredde med 60% Sargentæble, 15% Syren og Liguster og 25% Bærmispel og Fjeldrøvs
- III. Beplantningsbælte mod fællesfriarealer udføres i 4 meters bredde med 60% Sargentæble, 15% Mirabel og Tjørn og 25% Slåen og Benved
- IV. Den eksisterende beplantning mod nord bevares som eksisterende med udtynding af vindfældede træer. Der suppleres i nødvendigt omfang med ed. hassel og ahorn.

Fjellerup Strand - Fløden

Beplantningsplan i 1:4000 over nyt sommerhusområde ved Fjellerup Strand.  
Udfærdiget i juni 2006.



## Fotomontage



Etape III  
Set fra Kastbjergvej mod nord



Etape II  
Set fra Kastbjergvej mod nord/vest  
Mod nord eksisterende sommerhusområde



Bakkevej deler etape I og II  
Set fra syd fra Kastbjergvej





Adgang til Fjellerup Strand via eksisterende sommerhusområde.

Fjellerup Strand. Familievenlig badestrand

Fjellerup Strand: et hav fyldt med fiskemuligheder

Udsyn og refleksion

Tid

### Sommerhusområde på Nørredjurs Fjellerup Strand – Fløden



Bakkevej

Kastbjergvej

Etape II

Set fra nord mod øst/syd

Afgrænsning af eksisterende sommerhus bebyggelse



Etape I

Set fra nord mod syd/vest

Fredskov mod vest

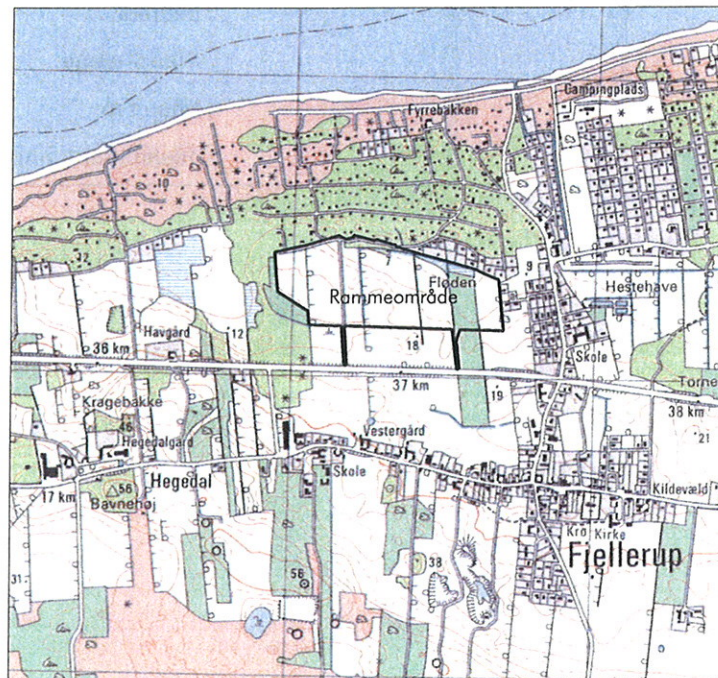


## Kommuneplantillæg nr 8 til Nørre Djurs Kommuneplan

### Redegørelse

Formålet med dette tillæg til kommuneplanen er at give mulighed for etablering af et nyt sommerhusområde med op til 114 grunde.

Tillægget til kommuneplanen er udarbejdet inden for de retningslinier, som er fastlagt i 'Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005':



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 17,7 ha til sommerhusformål syd for det eksisterende sommerhusområde Fjellerup Strand

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykket 114 grunde indenfor området.

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

### Tillæg nr. 8 til Nørre Djurs Kommuneplan 1999-2011

Kommuneplantillægget supplerer de eksisterende rammeområder for lokalplanlægningen.

#### Rammer for lokalplanlægning

Område 07-4-S.

For en lokalplan for det kortet viste område 07-4-S fastlægges følgende rammer for lokalplanlægningen:

	<i>Anvendelse</i>	<i>Bebyggelse</i>	<i>Udstykning</i>	<i>Zoneforhold</i>
07-4-S Sommerhus	Sommerhus- bebyggelse	Max bebyg%: 10 for området som helhed  Max 1 etage  Max 5 m  Skelafstand 5 m	Min 1000 m <sup>2</sup>  Max 114 grunde	Skal blive sommerhus- område

\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Grenå  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Lokalplan.  
Vedrørende matr.nr. 12 A m.fl., Fjellerup By, Fjellerup  
Dagbogsdato: 11.01.2007  
Dagbogsnr. : 725

Afvist fra tingbogen den 25.01.2007  
op grund af manglende datering samt manglende original underskrift.

Retten i Grenå den 25.01.2007

  
Karen Filskov Sørensen



\*\*\* \* \*\*\*  
\* \* \*  
\* \* \*\*\*  
\* \* \* Retten i Grenå  
\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.

Vedrørende matr.nr. 12 A m.fl., Fjellerup By, Fjellerup

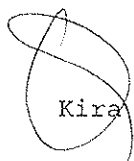
Dagbogsdato: 23.03.2007

Dagbogsnr. : 7191

Afvist fra tingbogen den 28.03.2007

- 1) p.g.a. manglende begæring om, hvorpå Lokalplanen skal tinglyses
- 2) manglende angivelse af anmelder

Retten i Grenå den 28.03.2007



Kira Juhl Richelsen





\*\*\* \* \*\*\*

Side: 25

\* \* \*

\* \* \*\*\*

\* \* \* Retten i Grenå

Akt.nr.:

\* \*\*\* \*\*\* Tinglysningsafdelingen

O 591

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 C m.fl., Fjellerup By, Fjellerup

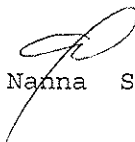
Ejendomsejer: Peter John Pedersen

Lyst første gang den: 27.06.2007 under nr. 14929

Senest ændret den : 27.06.2007 under nr. 14929

Lyst på de i lokalplanen begærede ejendomme.

Retten i Grenå den 03.07.2007

  
Nanna Sahl

