

Lokalplan 013-707

**Sommerhusområde ved Gjer-
rild Nordstrand - Fjeldholmvej**

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, regionplan og kommuneplan 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.

Lokalplanen er udarbejdet af:
Landinspektørfirmaet Kjær i samarbejde med Plan- og Byg,
Norddjurs Kommune

Telefon: 89 59 40 53
E-mail: ge@norddjurs.dk

LÆSEVEJLEDNING	2
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens Indhold	4
Udstykning	4
Bebyggelse	5
Veje og stier	5
Beplantning	5
Beskyttelse	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning/lovgivning	6
Landsplandirektiv/regionplanlægning	6
Regionplan	6
Kommuneplan 2009	6
Naturbeskyttelsesloven/Beskyttede områder	7
Naturbeskyttelsesloven/Beskyttede arter	8
Målsætninger for ubebyggede fællesarealer	9
Afværgeforanstaltninger	10
Vandboring	10
Støjforhold	11
Anden kommunal planlægning	11
Landbrug	11
Museumsloven	11
Miljøvurdering	12
Norddjurs Kommunes kompetenceplan	12
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	13
1.0 Lokalplanens formål	13
2.0 Lokalplanens område og zonestatus	13
3.0 Områdets anvendelse	13
4.0 Udstykninger	13
5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold	14
6.0 Teknik	14
7.0 Bebyggelsens omfang og placering	15
8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
9.0 Ubebyggede arealer	16
10.0 Grundejerforening	17
11.0 Ophævelser af servitutter	18
12.0 Betingelser for ibrugtagning	18
13.0 Lokalplanens retsvirkninger	18
14.0 Vedtagelsespåtegning	19
KORTBILAG 1	20
KORTBILAG 2	21
KORTBILAG 3	22
KORTBILAG 4	23

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BAGGRUND

Kommunalbestyrelsen i den tidligere Nørre Djurs kommune ønskede at fremme turismen i kommunen og derved skabe mulighed for yderligere arbejdspladser indenfor serviceerhvervene samt opretholde butikker, spisesteder m.m. i et tyndt befolket 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 5 nye, hvoraf Gjerrild Nordstrand - Fjeldholmvej er det ene.

Et landsplandirektiv fastsatte i foråret 2005 rammerne for disse udvidelsesmuligheder, og den daværende Nørre Djurs Kommunes ansøgning resulterede i at der blev åbnet mulighed for udbygning med 4 nye områder, hvoraf muligheden ved Fjeldholmvej hermed realiseres med lokalplanen.

EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanen omfatter et område syd for det eksisterende sommerhusområde ved Gjerrild Nordstrand, som omfatter ca. 423 sommerhusgrunde. Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsformål.

Landskabet i området er stort set fladt i omtrent kote 5, som det eksisterende sommerhusområde foran. Det er ikke muligt at se havet fra det nye område. Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Fjeldholmvej umiddelbart syd for det eksisterende sommerhusområde og campingpladsen. Mod syd, øst og vest grænser området op til åbne landbrugsarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

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

Udstykning

Lokalplanen omfatter mulighed for udstykning af 98 nye sommerhusgrunde varierende i størrelse fra ca. 1.000 til ca. 2.476 m². Grundene er opdelt 2 enklaver, og et delvist sammenhængende område, hvor grundene er pla-

ceret i tunger, der strækker sig ud i landskabet - og hvor landskabet trækkes med ind i udstykningen.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal afspejle områdets 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

De 10 parceller beliggende vest for Langholmvej vejbetjenes fra kommunevejen Langholmvej og den resterende del af området vejbetjenes fra kommunevejen Fjeldholmvej. Vejene i området udlægges som grusveje.

Beplantning

De i områdets fælles friarealer eksisterende beplantninger søges i størst mulig omfang bevaret.

Det er planens intension, at skabe et beplantningsmæssigt karakterfuldt sommerhusområde, med afsæt i områdets placering i landskabet, og hvor de landskabelige værdier og naturen indgår.

I de 2 enklaver nærmest Langholmvej, etableres centrale lunde af egetræer, medens der i den øvrige del af udstykningen etableres spredt allebeplantning udført med egetræer langs stamvejene.

Herudover etableres der langs med Fjeldholmvej en randbeplantning som et 3 meter bredt levende hegn med træer og buske

Områdets åbne karakter sikres ved at øvrige levende hegn i skel mod nabo og vej maksimalt må etableres i 1.8 meters højde, og ved at der sikres en usynlig overgang mellem grundene og de omkringliggende fællesarealer ved at græsset på de enkelte grunde løber sammen med græs eller engvegetationen på fællesarealerne, og

at der ikke må etableres hegn i skel mod fællesarealerne.

Planen indeholder derfor retningslinier for beplantningen af de private arealer.

Beskyttelse

Der er i området to vandhuller, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, et nyt temporært vandhul, som forventes at blive omfattet af §3, når vandstanden hæves og et jord- og stendige, som efter museumsloven skal beskyttes. Udstykningsplanen er udfærdiget således at vandhullerne kan henligge uforstyrret som en del af områdets fælles friarealer og diget respekteres i videst muligt omfang og lokalplanen indeholder retningslinier for vandhullerne og diget bevarelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING/LOVGIVNING

Landsplandirektiv/regionplanlægning

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

Kystnærhedszone

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

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.

Regionplan

Området vest for Langholmvej er beliggende i et område, der i regionplanen er udpeget med særlige landskabelige interesser. Den øvrige del af lokalplanområdet er i regionplanen udlagt som muligt naturområde.

Kommuneplan 2009

Området er i kommuneplan 2009 for Norddjurs kommune udlagt til sommerhus område og er omfattet af rammebestemmelse 10-2-S.

Rammebestemmelse 10-2-S.

Anvendelse generelt: Sommerhusområde

Fremtidig zonestatus: Sommerhusområde

Zonestatus: Landzone

Bebyggelsesprocent: 10

Max antal etager: 1

Max. bygningshøjde: 5

Skelafstand: Min 5 meter

Grundstørrelse: Min. 1000 m²

Naturbeskyttelsesloven/Beskyttede områder

Der er i området to mindre vandhuller, der er beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3. Vandhullerne bevares uændrede beliggende som en del af områdets fælles friareal.

I den nordlige del af området syd for Fjeldholmvej ligger et areal, der ingår i kommunens foreløbige registrering af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

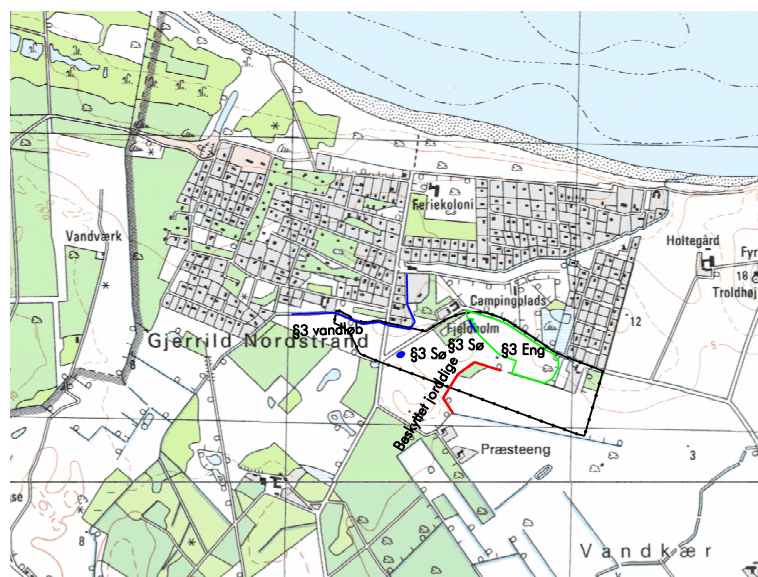
Jævnfør vejledningen til naturbeskyttelsesloven betragtes almindelige dyrkede marker og kulturgræsmarker, som omlægges hyppigere end en gang hver 7-10 år, eller hvor der flere gange inden for denne periode høstes mellemafgrøder, ikke som ferske enge i naturbeskyttelseslovens forstand, dvs., at disse ikke er beskyttede.

Ved gennemgang af luftfoto fra 1965, 1979, 1988, 1993, 1995, 1999, 2002, 2004, 2006, 2008 og 2009 fremtræder, det areal, der er foreløbigt udpeget som fersk eng, med en ensartet overflade, der har spor af kulturdrift.

Norddjurs kommune har foretaget en besigtigelse af arealet den 26. april 2010. På grund af at området har været omlagt med en hyppigere frekvens end ovennævnte er det herefter vurderet, at området ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Den Sydvestlige del af området ligger indenfor skovbyggelinie af Brøndstrup Plantage. Skovbyggelinien forudsættes ophævet/reduceret i forbindelse med lokalplanlægningen af det nye sommerhusområde. Ophævelse af skovbyggelinien kræver tilladelse efter Naturbeskyttelsesloven.

Der er i området et jord- og stendige, der er beskyttet af museumslovens §29. Udstykningsplanen er udfærdiget således at jord- og stendiget i den største del af digets udstrækning er beliggende i de fælles friarealer, hvor diget kan bevares uændret. Ændring af tilstanden af jord- og stendiget kræver dispensation fra Museumsloven.



Naturbeskyttelsesloven/Beskyttede arter

I lokalplanområdets to vandhuller samt en eksisterende lavning er registreret flere ynglende paddearter, herunder ældre observationer af løgfrø, samt nye observationer af spidssnudet frø og stor vandsalamander. Disse arter er omfattet af Habitatsdirektivets artsbeskyttelse. Der er således forbud mod ødelæggelse eller beskadigelse af arternes yngle- rasteområder. Løgfrøen er desuden en sjælden art, som er i tilbagegang på Djursland.

Løgfrøen lever udenfor yngletiden i områder med løs jordbund, herunder overdrevarsarealer og marker. Hele lokalplanområdet må pga. sandet jordbund anses som egnet levested på land for løgfrø. De uopdyrkede dele af lokalplanområdet er desuden egnede som landlevested for stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Bevarelse af padderne stiller dels krav til tilstanden af vandhuller (ynglesteder) og dels krav til drift af omkring-

liggende områder (levesteder på land).

Ynglestederne skal være relativt lysåbne og varme. Der må ikke foregå gødningspåvirkning eller fodring, da dette sænker vandkvaliteten og fremmer tilgroning. Desuden må der ikke forekomme fisk. Det er hensigtsmæssigt, hvis vandhullerne i meget tørre somre udtørres, da dette vil udrydde evt. indvandrede eller udsatte fisk. Normalt skal vandhullerne dog være vandholdene indtil juli.

Levestederne på land skal for at tilgodese alle tre arter være varierede med tørre og fugtige græsarealer og skyggegivende bevoksninger af løvtræer. Græsarealerne skal have karakter af eng eller overdrev med naturlige græs- og urtevegetation. Forekomst af stenbunker og dødt ved er en fordel, ikke mindst for stor vandsalamander.

Endelig kan padderne beskyttes ved at undgå niveau-spring, der fungerer som fælder eller barrierer. Dette kan f.eks. være kloakriste med store hulstørrelser (fælder), trappenedgange uden skrå rampe (fælder), kantsten ved veje (barrierer) og terrænmure (barrierer).

Foruden ovennævnte paddearter er områdets beplantninger og græsarealer med stor sandsynlighed jagtterræn for flagermus, der ligeledes er omfattet af Habitatsdirektivets artsbeskyttelse. Ved fældning af større træer i området skal man være opmærksom på, at disse kan være en del af flagermus' yngle- og rasteområder. Tilstedeværelse af ynglende flagermus påvises bedst i juli, men yngle-, og rasteområderne er principielt beskyttet året rundt. Generelt bør fældning af større træer begrænses mest muligt.

Målsætninger for ubebyggede fællesarealer

Målsætningen for de ubebyggede fællesarealer er at skabe levesteder og spredningsmuligheder for dyrearter omfattet af Habitatsdirektivets artsbeskyttelse. Dette indebærer følgende krav til driften på de ubebyggede fællesarealer:

Der må ikke anvendes kunstgødning og sprøjtemidler på fællesarealer.

Fælles græsarealer skal henligge som naturarealer, der maksimalt klippes 3-4 gange årligt.

Ved nyplantning skal der på grønne fællesarealer og i evt. beplantningsbælter anvendes hjemmehørende arter af løvfældende buske og træer.

Ved udtynding af fælles bevoksninger skal stammer og grene henlægges som grenbunker til naturligt henfald. Der må ikke etableres ny beplantning, der har drænende effekt på vandhullerne.

Der må ikke ske udsætning af ænder, fisk, krebs, skildpadder eller andre dyr i vandhullerne, og der må ikke opsættes andehuse eller fodres i eller nær vandhullerne.

Afværgeforanstaltninger

I lokalplanområdet skal der gennemføres følgende afværgeforanstaltninger.

For at sikre forekomsten af stor vandsalamander i området, skal skyggende træer fjernes udenom begge eksisterende vandhuller.

Det pt. temporære vandhul skal sikres ved at uddybe lavningen ca. 50 cm, eller ved at sikre vandstanden ved en tilsvarende hævnning af vandstanden. En sådan vandstandsændring forventes at kunne forsinke udtørringen indtil august-september. Det nye vandhul vil efter gennemførelse af denne foranstaltning kunne fungere som ynglelokalitet for både stor vandsalamander, som findes i en stor bestand indenfor området og spidssnudet frø, som må formodes stadig at findes i nærområdet, og løgfrø, som måske stadig findes i nærområdet.

Når vandhullet får en stabil vandflade, forventes det at blive omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Afværgeforanstaltningerne skal gennemføres under tilsyn af en person med grundigt kendskab til de beskyttede arters biotopskrav og biologi.

Afværgeforanstaltningerne skal efter gennemførelse godkendes af kommunen.

Vandboring

Der er i området beliggende et eksisterende vandværk. Vandværket er erhvervet af en af udstykkerne i området, og vil blive nedlagt i forbindelse med realiseringen af

lokalplanen.

Støjforhold

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

Anden kommunal planlægning

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

Området ligger inden for Gjerrild Nordstrand Vandværks forsyningsområde og vil blive forsynet herfra.

Landbrug

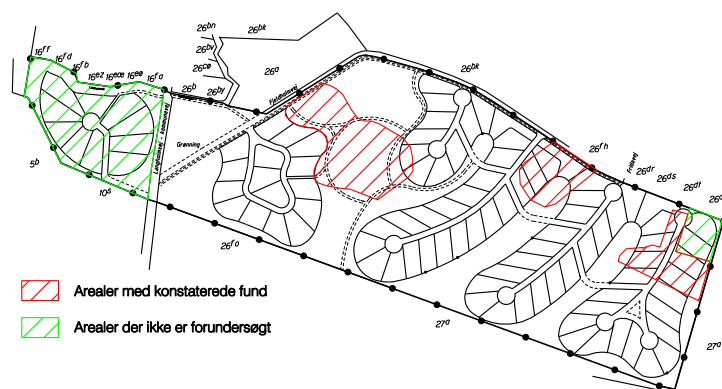
Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med områdets udstykning til sommerhusbebyggelse.

Museumsloven

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

Der er foretaget arkæologisk forundersøgelse af størstedelen af lokalplanområdet øst for Langholmvej, og der er fundet arkæologiske fund i området. Udstykningsplanen er tilpasset, så områderne med arkæologiske fund for størstepartens vedkommende er beliggende i de fælles friarealer.

Der er på enkelte af de planlagte sommerhusgrunde gjort fund, der skal udgraves før eventuelle grave-/bygearbejder på grundene. Fundene sikres ved tinglysning af deklaration.



Miljøvurdering

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009) skal alle fysiske planer, som skønnes at få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes.

Norrdjurs kommune har foretaget en 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 loven bilag 3 og 4. Planen påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde og planen får ikke væsentlig indvirkning på miljøet jvnf. kriterierne i lovens bilag 2.

Norrdjurs Kommunes kompetenceplan

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

Kompetenceplanen vedtages af kommunalbestyrelsen og uddelegerer i visse sager beslutningskompetancen til fagudvalg og/eller til forvaltningen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 013-707 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE
VED FJELDHOLMVEJ

1.0 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at

- 1.1 overføre området til sommerhusområde
- 1.2 fastlægge områdets anvendelse til sommerhusbebyggelse.
- 1.3 fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning
- 1.4 fastlægge bestemmelser for veje og stier i området.
- 1.5 fastlægge bestemmelser for fællesarealer i området

2.0 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matrikelnumrene 16d og 26fs Gjerrild By, Gjerrild og matr.nr. 26d, 26fr og 27o Gjerrild By, Gjerrild samt alle parceller, der udstykkes indenfor lokalplanområdet efter den 1. oktober 2009.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan til sommerhusområde.

3.0 Områdets anvendelse

- 3.1 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.
- 3.2 Der må ikke etableres eller drives nogen form for erhverv i området.

4.0 Udstykninger

- 4.1 Ved udstykning må ikke fremkomme grunde med

mindre grundstørrelse end 1000 m².

- 4.2 Udstykning skal ske som vist på udstykningsplanen kortbilag 2. Der er dog mulighed for at udstykke større grunde ved at mindske antallet af grunde.

5.0 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes fra kommunevejene Langholmvej og Fjeldholmvej samt fra nye veje, som forbindes med kommunevejene Langholmvej og Fjeldholmvej.
- 5.2 Vejene A-B, C-D, E-F, G-H, I-J, K-L, M-N, O-P og Q-R udlægges som private fælles veje som vist på kortbilag 2 i en bredde af 8 meter og anlægges med en vejkassebredde på mindst 5 meter.
- 5.3 Vejen skal anlægges med grusbelægning og der må ikke etableres kantsten eller lignende terrænspring.
- 5.4 Der skal på hver parcel udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser. Parkeringspladserne skal udpeges i forbindelse med byggeansøgning.
- 5.5 Der må kun etableres 1 overkørsel til hver ejendom
- 5.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejsystem til grunden er anlagt.
- 5.7 Der etableres stiforbindelsen a-b. Sti a-b etableres som dobbeltrettet cykel og gangsti. Derudover kan der etableres stiforløb i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.8 Stien a-b skal etableres senest samtidig med den første udstykning af sommerhusgrunde. Udlæg til stien skal foretages i matriklen indenfor lokalplanområdet, og skal betales af udstykkeren.

6.0 Teknik

- 6.1 Der må ikke etableres tagantenner inden for området.
- 6.2 Der må i lokalplanområdet opsættes paraboler med en mindre diameter end 1 meter, når deres centrum ikke placeres højere end 2 meter over terræn, og de ikke er synlige for omgivelserne. Parabolerne skal placeres i en afstand af minimum 2,5 meter fra skel.
- 6.3 Der kan etableres et fælles forsyningsanlæg til modtagelse af radio og TV signaler, som alle mod-

- tagere i lokalplanområdet kan tilsluttes.
- 6.4 Placering af udendørs skabe til tekniske anlæg (el-skabe m.v.) skal aftales med bygningsmyndigheden og indpasses i bebyggelse eller beplantning, så de ikke dominerer eller virker visuelt forstyrrende.
 - 6.5 El-ledninger i området skal fremføres som jordkabler.
 - 6.6 Spildevand fra bebyggelse i området skal føres til offentlig kloak
 - 6.7 Overfladevand skal nedsives på egen grund
 - 6.8 Der må indenfor lokalplanområdet kun anvendes riste, herunder kloak- og plantehulsriste, udført med en ribbeafstand på højst 2cm.
 - 6.9 Kloakering, dræning eller andre forhold må ikke føre til at vandstanden i de eksisterende søer og lavninger ændres.
 - 6.10 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.
 - 6.11 Varmepumper kan placeres på bygningernes facade.
 - 6.12 Området vandforsynes fra Gjerrild Nordstrand vandværk.
 - 6.13 Der skal etableres minimum 2 brandstandere i området.

7.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 På hver ejendom må kun opføres ét sommerhus og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10.
- 7.2 På hver parcel er det herudover tilladt at opføre ét udhus/brændeskur og en garage/carport på tilsammen 35 m²
- 7.3 Ny bebyggelse må opføres i én etage med en maksimal bygningshøjde på 5 m over terræn (niveauplan) målt efter bestemmelserne i bygningsreglementet.
- 7.4 Facadehøjde målt fra terræn (niveauplan) til skæring med facade og tagflade må ikke overstige 3 meter beregnet efter bygningsreglementet.
- 7.5 Bygningsmyndigheden skal i forbindelse med byggetilladelse godkende et niveauplan for bebyggelse. Niveauplanen 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.

- 7.6 Der må ikke etableres kælder.
- 7.7 Sommerhuset må ikke opføres nærmere skel mod nabo, sti eller vej end 5 m.
- 7.8 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 mod nabo sti eller vej.
- 7.9 Garager, carporte og udhuse skal i farver og arkitektonisk udtryk være i harmoni med hovedhusets arkitektur.

8.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 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.
- 8.2 Tagbeklædningen skal udføres i tegl, cementtegl, træ, 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, hvis bygningsreglementets afstandskrav til nabo og skel kan opnås.
- 8.3 Tekniske anlæg som aftræk og lignende skal integreres i bygningernes arkitektur.
- 8.4 I delområdet må ingen form for erhvervsmæssig skiltning og opsætning af reklamer finde sted.

9.0 Ubebyggede arealer

- 9.1 Fællesarealer udlægges som større sammenhængende grønne områder, som omgiver og indgår i udstykningen, med en del af den eksisterende beplantning som vist på kortbilag 4.
- 9.2 Til supplerings af de i området eksisterende vandhuller skal der etableres et nyt vandhul som ynglested for områdetets padder som vist på kortbilag 4.
- 9.3 De 2 enklaver nærmest Langholm etableres med en

- central lund af egetræer som vist på kortbilag 3. I den øvrige del af udstykningen etableres spredt allébeplantning af egetræer langs stamvejene. Langs Fjeldholmvej etableres et 3 meter bredt levende hegn bestående af en blanding af træer og buske som vist på kortbilag 3.
- 9.4 Hegning mellem de enkelte parceller og mod vej må ikke udføres som fast hegn, men skal udføres som levende hegn, klippede eller fritvoksende hække, med en maksimal højde på 1,80 m.
- 9.5 Overgangen mellem de enkelte grunde og de fælles friarealer skal fremtræde usynlige ved at græsset på de enkelte grunde løber sammen med græsset på naturarealerne. Der må ikke etableres hegn af nogen art i skellet mellem grundene og de fælles friarealer.
- 9.6 I områdets fælles friarealer er beliggende to vandhuller, der ikke må ændres eller bearbejdes.
- 9.7 I området ligger et fredet dige, kortbilag 2. Diget må ikke ændres eller bearbejdes uden dispensation fra Museumsloven.
- 9.8 En ejendoms beplantning, som er til væsentlig gene for tilstødende grunde, skal efter påbud fra grundejerforeningen enten reduceres i et sådant omfang, at genevirkningen ophører, eller om nødvendigt helt fjernes.
- 9.9 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 kajakker.
- 9.10 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, dog maksimalt ½ år.
- 9.11 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.
- 9.12 Fællesarealer, beplantningsbælter, veje og stier skal overdrages til grundejerforeningen senest når udstykningen af alle grunde er afsluttet.

10.0 Grundejerforening

- 10.1 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.
- 10.2 Vedtægter for grundejerforeningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen og skal indeholde bestemmelserne om fællesarealernes vedligeholdelse jvnf. afsnittet om målsætningen for ubebyggede fællesarealer i lokalplanens redegørelse.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå fælles anliggender som drift og vedligehold af områdets veje, stier, fællesarealer og beplantning.
- 10.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade sammenlægning med eksisterende grundejerforening.

11.0 Ophævelser af servitutter

- 11.1 Servitut om sommerhusbebyggelse tinglyst på matr. nr. 16d den 27.11.1963 søges afløst indenfor lokalplanområdet med påtaleberettigedes underskrift.
- 11.2 Servitut om færdselsret samt ret til vandledning i vej til vandværk i området tinglyst på matr.nr. 26fr den 10.11.1978 søges afløst med påtaleberettigedes underskrift.
- 11.3 Servitut om pligt til levering af vand mv tinglyst på matr.nr. 26fr den 11.10.1978 søges afløst med påtaleberettigedes underskrift.
- 11.4 Servitut om beplantning til sløring af vandværksbygning mv. på matr.nr. 26fr den 18.06.1979 søges afløst med påtaleberettigedes underskrift.

12.0 Betingelser for ibrugtagning

- 12.1 Som betingelse for godkendelse af bygge- og anlægsarbejder eller udstykningssager indenfor lokalplanområdet, skal alle afværgeforanstaltninger for beskyttelse af dyrearter være gennemført og godkendt. Afværgeforanstaltningerne skal før og efter etableringen godkendes af kommunen. Afværgeforanstaltningerne er beskrevet i lokalplanens redegørelse.

13.0 Lokalplanens retsvirkninger

- 13.1 Efter offentliggørelse af den endelig vedtagne lokalplan må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge Lov om planlægning § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 13.3 Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.4 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.
- 13.5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

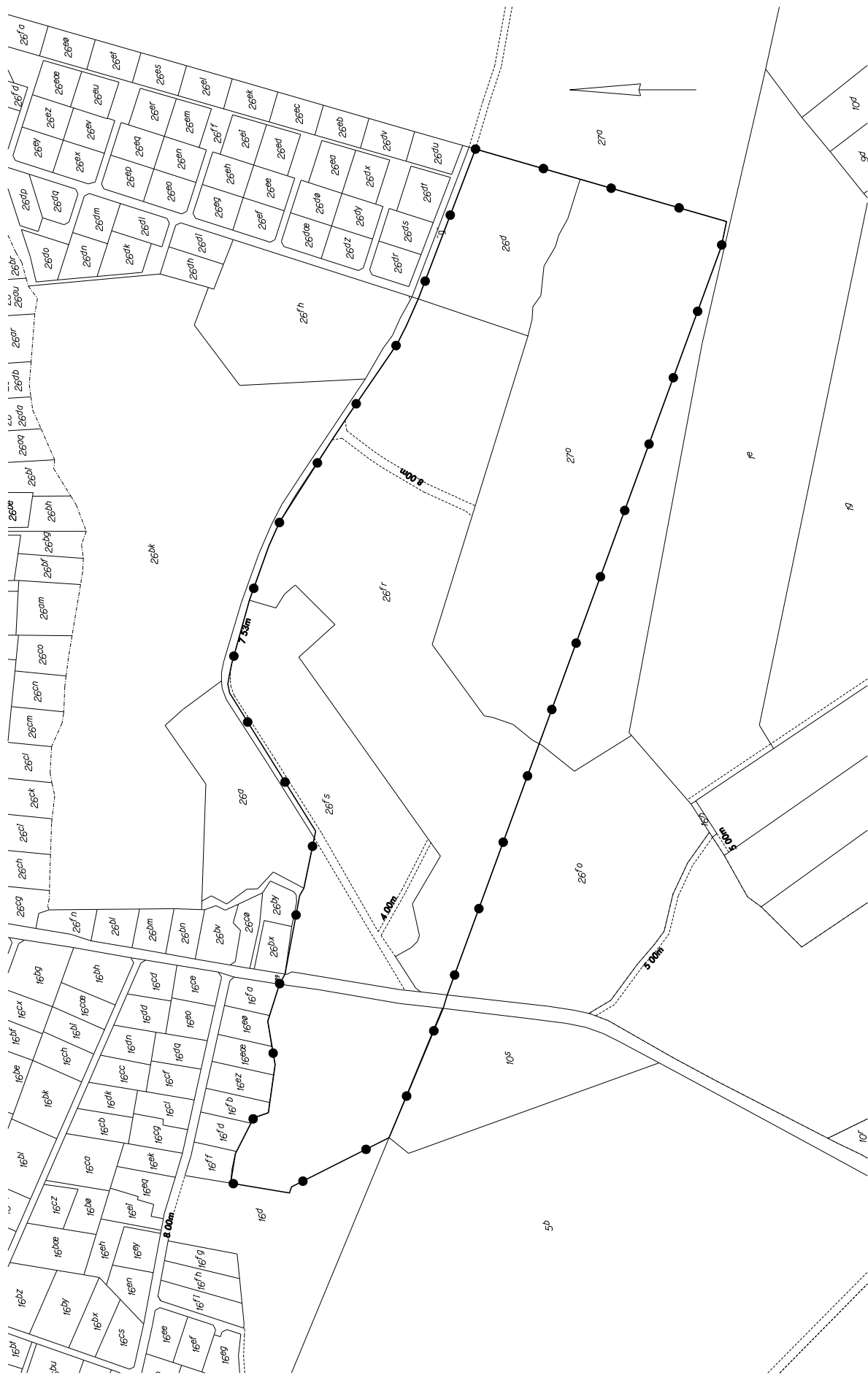
14.0 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget fremlagt som forslag af Norddjurs Kommunalbestyrelse

Grenaa, den 2. oktober 2007


Mogens Caspersen
Konst. Miljø- og Teknikdir.


/ Hans Carsten Rasmussen
Afdelingschef



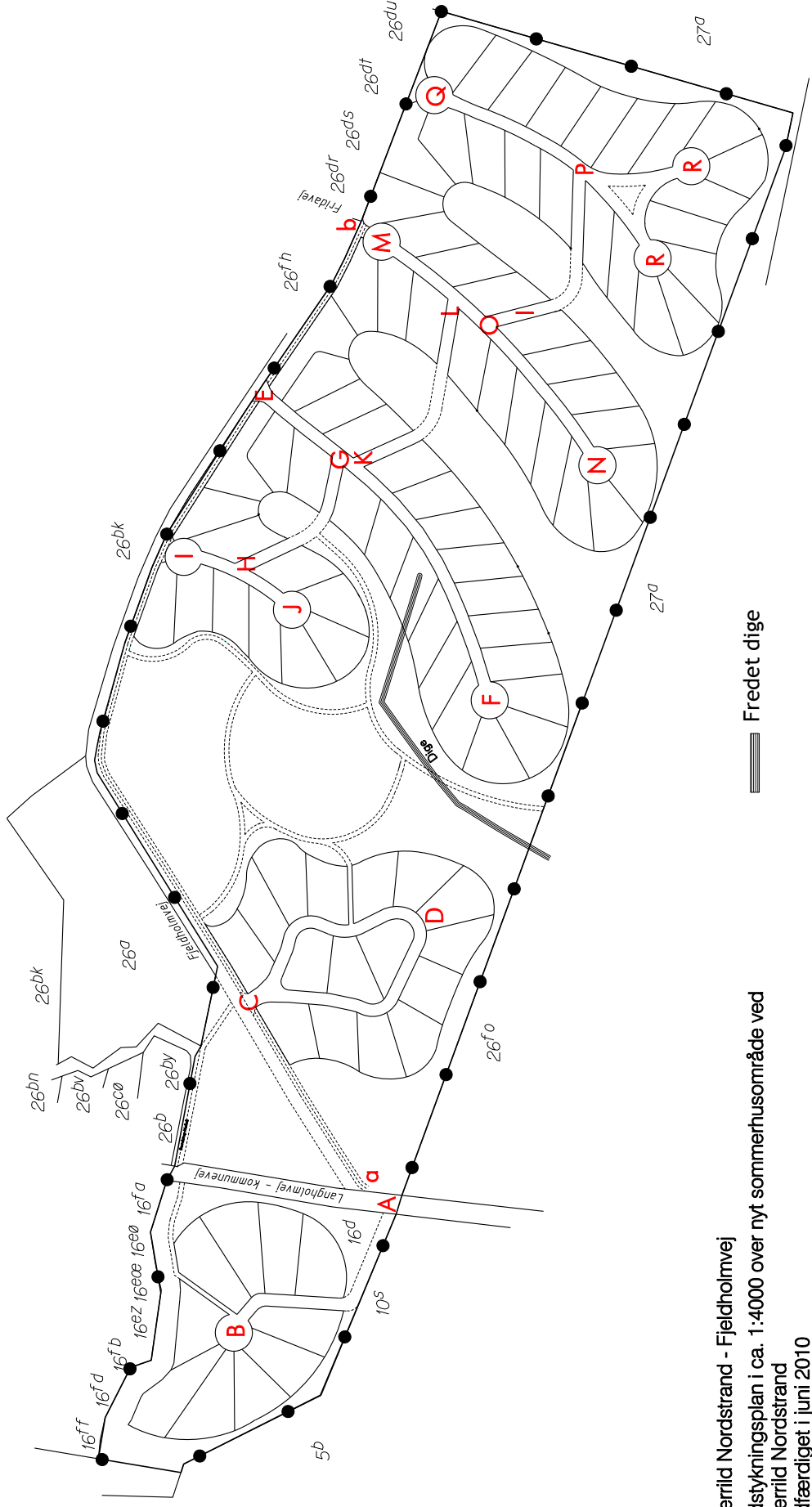
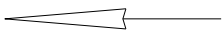
Kortbilag 1

Matrikelkort i ca. 1:5000

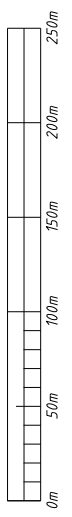


● — ● Lokalplangrænse

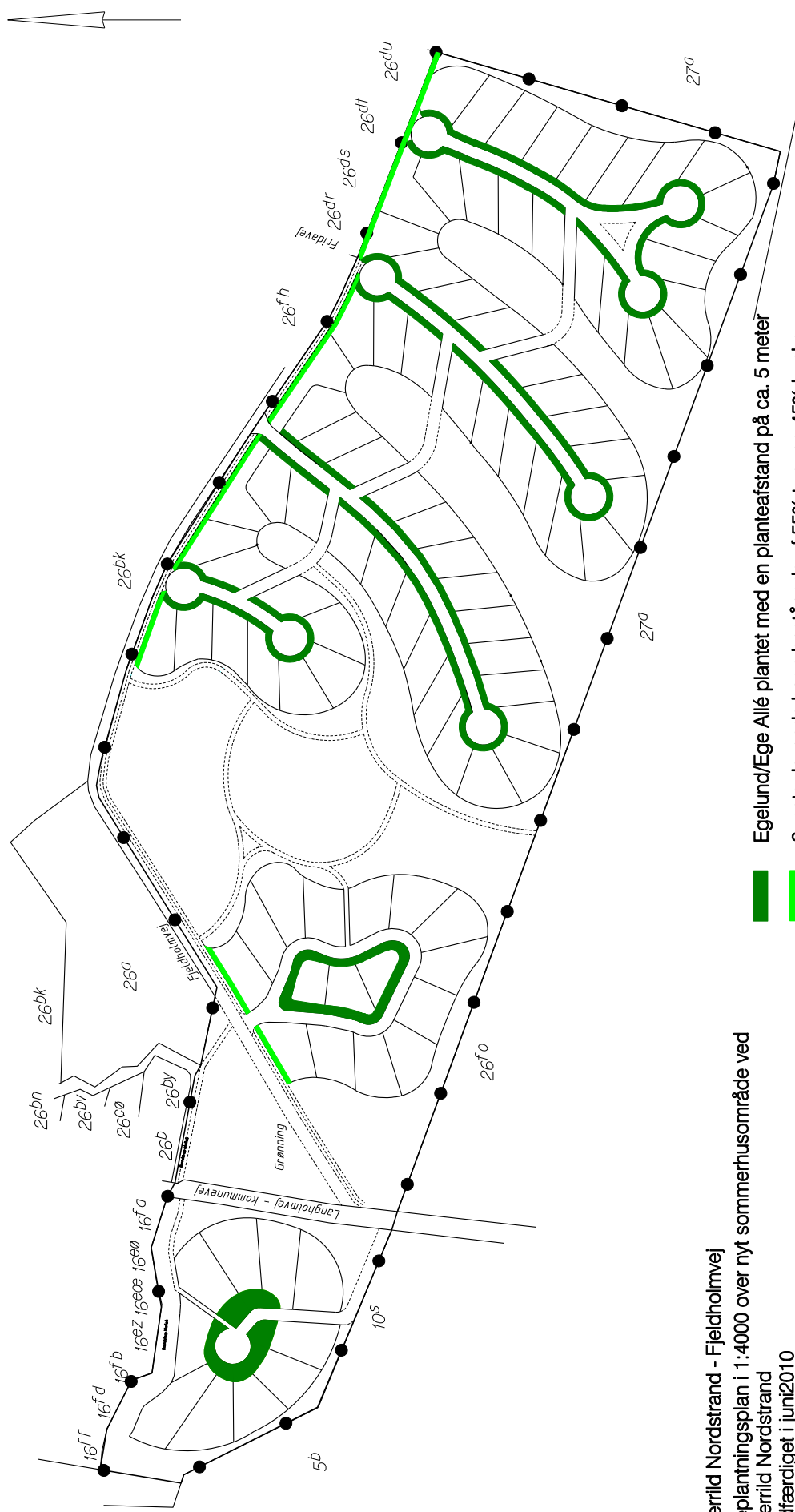
Kortbilag 2



Gjerrild Nordstrand - Fjeldholmvej
 Udstykningsplan i ca. 1:4000 over nyt sommerhusområde ved
 Gjerrild Nordstrand
 Udfærdiget i juni 2010



Kortbilag 3



Gjerrild Nordstrand - Fjeldholmvej
 Bepantningsplan i 1:4000 over nyt sommerhusområde ved
 Gjerrild Nordstrand
 Udfærdiget i juni 2010



- Egelund/Ege Allé plantet med en planteafstand på ca. 5 meter
- 3 meter levende hegn bestående af 55% træer og 45% buske.
- Træer: Stilk-eg, Alm. røn, Tjørn, Navr, Hassel, Hæg, Mirrabel.
- Buske: Sargentæble, Vild æble, Slåen, Bærmispel, Dunet gedeblad, Kalkved, Hylid.



Kortbilager er ikke bindende,
men viser en mulig udformning

