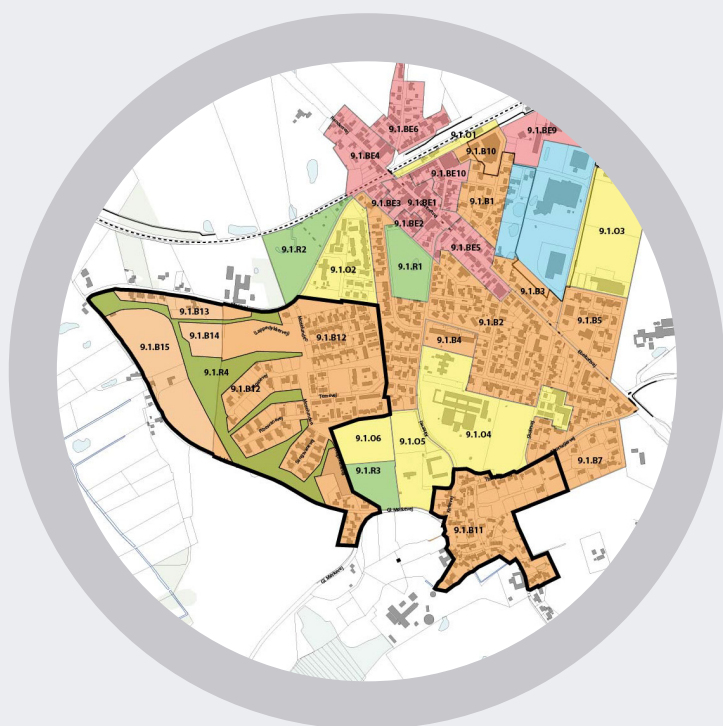




Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til Kommuneplantillæg nr. 12

til Syddjurs Kommuneplan 2016

Område til bolig- og rekreative formål i Mørke vest



HVAD ER ET KOMMUNEPLANTILLÆG?

Yderligere information kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

Planafdelingen

Hovedpostadresse:
Hovedgaden 77
8410 Rønde
Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

Planafdelingen er lokaliseret i administrationsbygningen i Ebeltoft på Lundbergsvej 2

Kontaktpersoner i

Syddjurs Kommune:

Afdelingsleder
Henrik Bernberg

Planlægger

Dette tillæg kan ses og hentes på:

www.syddjurs.dk
www.syddjurskort.dk
www.plansystem.dk
www.miljoportal.dk

Tillægget er udarbejdet af:

Planafdelingen.

Kommunens åbningstider fremgår af kommunens hjemmeside på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og topografiskekort: KMS
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

Et kommuneplantillæg er tilføjelse til den gældende kommuneplan. Tillægget vedrører som regel et mindre geografisk område i kommunen eller et afgrænset emne i kommuneplanen.

Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udvikling i kommunen. De centrale emner i kommuneplanen er udformning af byområder, placering af boliger, arbejdspladser, butikker, offentlige institutioner, trafik og grønne områder.

Samtidig tager kommuneplanen stilling til en lang række forhold uden for byerne, bl.a. om natur, landskab, benyttelse og beskyttelse.

Kommuneplanens rammer angiver de overordnede retningslinier for de bestemmelser som senere kan vedtages i lokalplaner, om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m. I landzonen er rammerne er samtidig retningsgivende for kommunens landzoneadministration.

Hvad består kommuneplantillægget af

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med tillægget beskrives, og der fortælles om kommuneplantillæggets indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for hvordan tillægget forholder sig til anden planlægning.

Rammebestemmelserne, der er konkrete rammer for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for Byrådet og kommunens administration.

Rammekortet, der viser afgrænsningen af det område hvor kommuneplantillægget gælder.

Hvornår udarbejdes et kommuneplantillæg

Ifølge planloven kan der vedtages et tillæg til Kommuneplanen, hvis byrådet ønsker at ændre på kommuneplanens rammer.

Der skal fx udarbejdes et kommuneplantillæg i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Et kommuneplantillæg kan også udarbejdes, hvis byrådet generelt ønsker at fastlægge rammer for et områdes fremtidige anvendelse.

Byrådet kan til enhver tid beslutte, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Forslaget til kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg skal forslaget i offentlig høring i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag.

Når den offentlige høring er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter kan kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt kommuneplantillæg, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Det endelige kommuneplantillæg

Når byrådet har vedtaget et forslag til kommuneplantillæg, og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er tillægget en del af kommuneplanens rammedel og er bindende for Byrådet og kommunens administration.

REDEGØRELSE

Syddjurs Kommune har igangsat udarbejdelse af lokalplanlægning for den sidste ubebyggede del af den eksisterende kommuneplanramme 9.1.B6 med baggrund i efterspørgsel efter flere byggegrunde til boliger i Mørkes vestlige bydel.

Vejplanlinien for omfartsvejen om Mørke er samtidig blevet udtaget af den statslige planlægning.

Med udtagelsen af omfartsvejen vurderes arealet ned mod Lykkenvej, at være en naturlig udviklingsretning for Mørke mod vest.

Området som helhed ligger på det skrånende terræn ned mod Mørke Mose med et samlet terrænfald på mellem 8 og 10 meter.

Indenfor de eksisterende kommuneplanrammer, planlægges der et vejudlæg, der skal forbinde Mosevej og Gl. Mørkevej, som vist på nedenstående kort.

Byrådet har på den baggrund besluttet at fremlægge kommuneplantillæg, der udlægger nyt boligområde i kommuneplanens rammer til tæt-lav og åben-lav helårsboligbebyggelse, udlægger rekreative områder samt ophæver kommuneplanens reservation til vejudlæg.

Med kommuneplantillægget udlægges området til henholdsvis bolig- og rekreative arealer. Rammeområderne vil både omfatte en del af eksisterende grønne områder indenfor gældende lokalplaner og fremtidige. Der skabes således rekreative kiler mellem bebyggelserne, som sikrer at nye boligområder har en gradvis større åbenhed ud mod Mørke Mose og de åbne områder syd og vest for Mørke.

Med kommuneplantillægget udlægges nye rammer for boliger og rekreative arealer i Mørke vest, svarende til et samlet nyt areal på ca. 9 hektar.

Jf. nye regler i Planloven skal kommunen redegøre for, at der ikke udlægges et areal til boliger på mere end det forventede behov i en 12-årig periode. Da der i forbindelse med Kommuneplan 2016 blev vurderet, at der i Mørke var rummelighed til mere end 12 års forventet udvikling, skal der således fjernes et tilsvarende areal i de eksisterende boliggrammer i Mørke.

Den sydvestlige del af område 9.1.B8, udgør ca. 1,4 ha. Området er privat ejet. Syddjurs Kommune har ikke modtaget konkrete henvendelser om ønsker om udvikling af området, og med dette kommuneplantillæg foreslås arealet udtaget af kommuneplanrammen. Tilsammen med udtagning af grønne kiler, vil man komme tæt på et neutralt arealregnskab.

REVIDERET STRUKTURPLAN

Der har i den tidligere Rosenholm Kommune været arbejdet med området ud fra en strukturplan jf. illustration på side 4. Strukturplanens område var afgrænset mod vest af en planlagt omfartsvej.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 416 og dette kommuneplantillæg, er strukturplanen således revideret og set i sammenhæng med denne udviklingsretning.

Den reviderede strukturplan tager udgangspunkt i principper fra den oprindelige strukturplan. Dog er den oprindelige skitserede bebyggelse på sokkelgrunde i en "frugtlund" ændret således, at bebyggelsesstrukturen umiddelbart syd for lokalplanområdet, er gentaget. Denne bebyggelsesstruktur er kendetegnet ved, at traditionelle parcelhusgrunde er placeret langs en intern boligvej, der er udlagt i en variabel bredde med gode muligheder for leg og ophold samt vendepladser.

Ændringen har baggrund i, at der hovedsagligt efterspørges traditionelle parcelhusgrunde i denne del af Mørke.

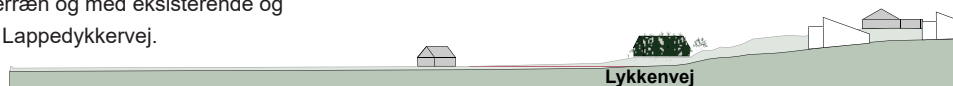
Imellem bebyggelserne er brede grønne kiler, som skaber mulighed for at en stor del af grundene får adgang og udsigt til landskabet.

Bebyggelsesstrukturen længst mod vest er affødt af det skrånende terræn og udgør således en randbebyggelse med smalle kiler mellem bebyggelserne.

Strukturplan fra 2002 udarbejdet i daværende Rosenholm Kommune.

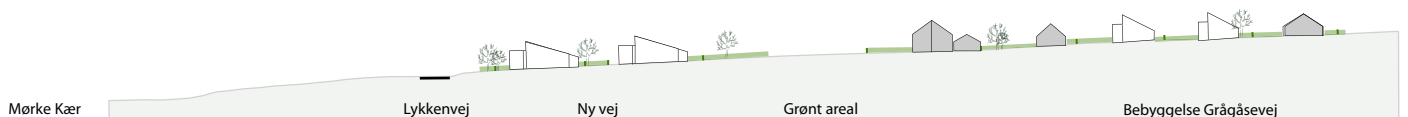


Principielt snit gennem terrænet og med eksisterende og planlagt bebyggelse ved Lappedykkervej.



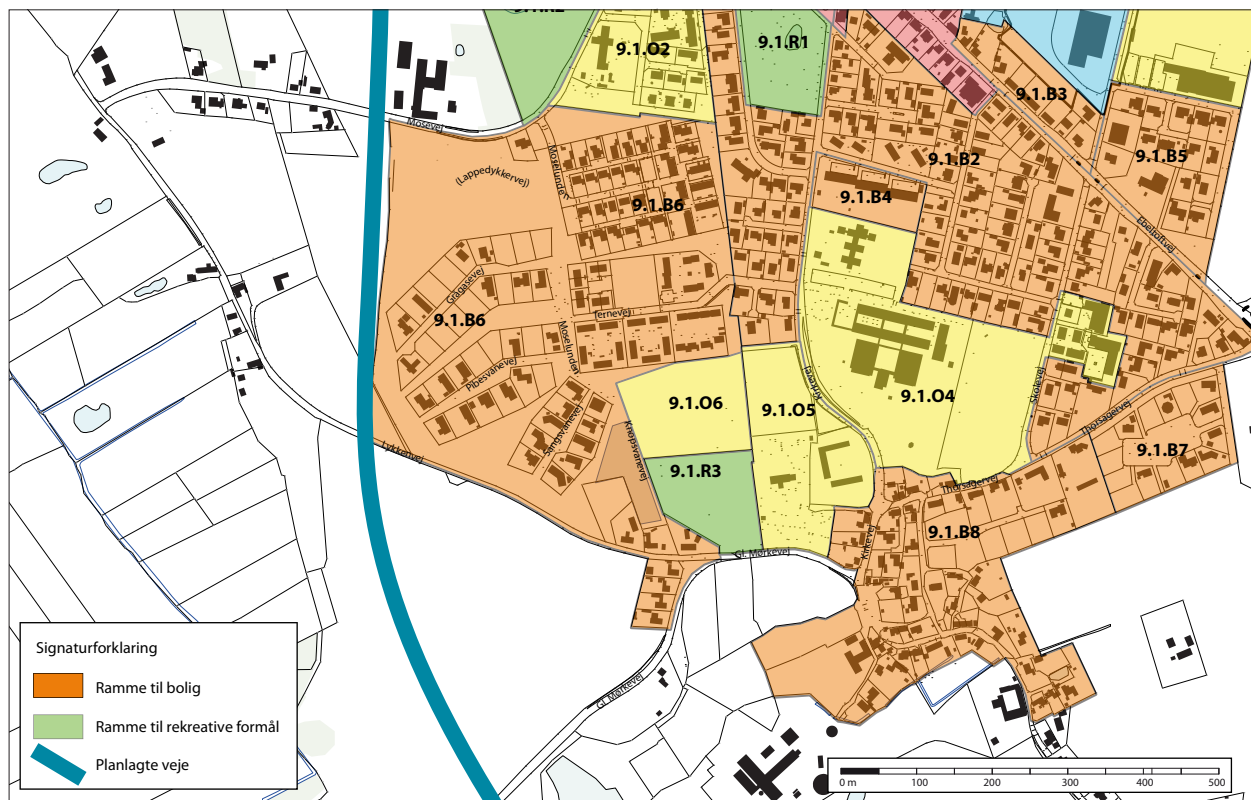


Revideret strukturplan.

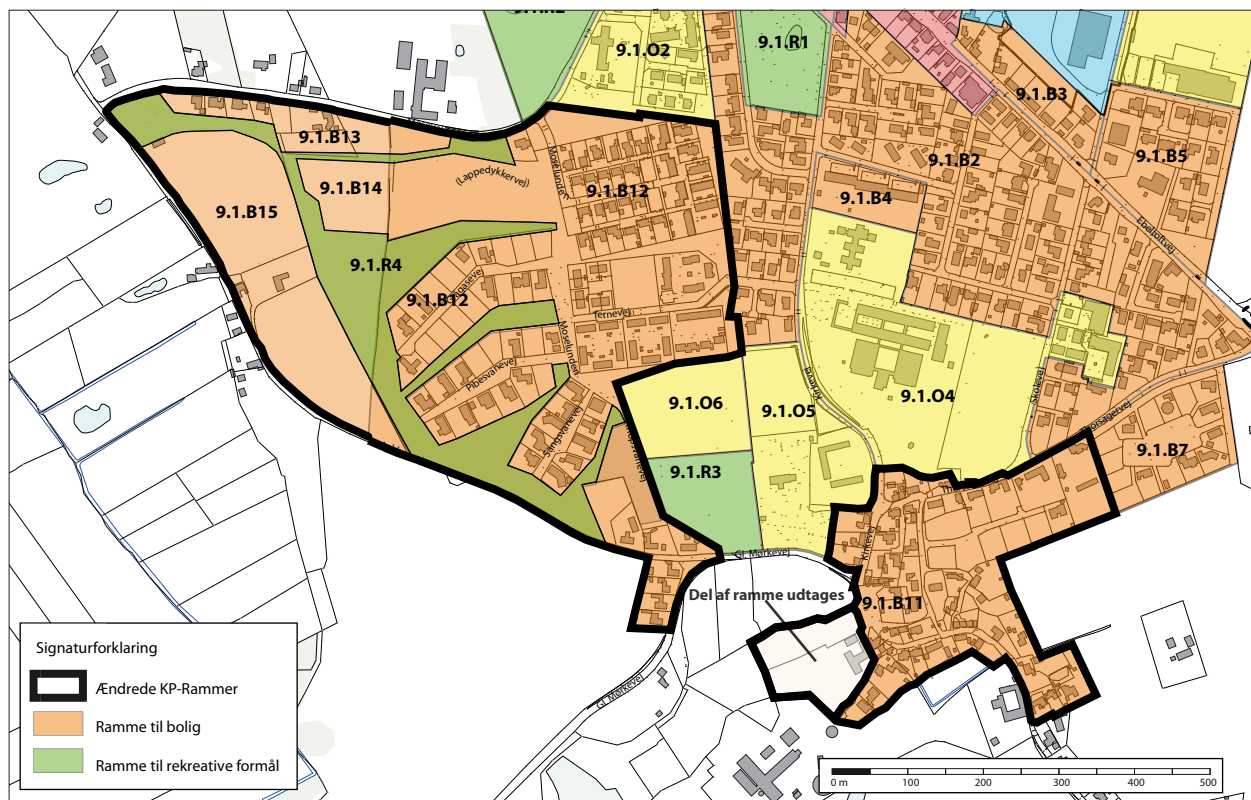


Principielt snit gennem terræn ved Grågåsevej og mulig fremtidig bebyggelse.





Eksisterende kommuneplanrammer og retningslinie for planlagte veje.



Ændring af kommuneplanrammer.

KOMMUNEPLAN 2016

Det fremgår af Kommuneplanens hovedstruktur at Syddjurs Byråd vil gennemføre en opgradering af stationen frem mod letbanens åbning med henblik på at udnytte de muligheder den kommende letbane giver for byen.

Den politisk prioriterede områdefornyelse er under færdiggørelse og særligt et forskønnelsesprojekt i tilknytning til Ebeltoftvej - Randersvej og stationsområdet, er under færdiggørelse med henblik på at styrke Mørke som bosætningsområde.

Byområderne vest for hovedvejen er præget af flere grønne, offentlige områder, ligesom Gl. Mørke fremstår med sin oprindelige landsbyidyl.

Øvrige planbindinger

Rammeområdet grænser op til bevaringsværdige landskaber og geologiske bevaringsværdige områder vest og syd for Lykkenvej. På den baggrund skal det sikres i forbindelse med lokalplanlægningen, at området ikke indebærer væsentlige forringelser af områdernes landskabelige og naturmæssige værdier.

Arealet ligger desuden som en del af oplande til sårbare Natura 2000 områder. Nærmeste Natura 2000-område er nr. 230 Kaløskovene og Kalø Vig, der ligger 6,7 km mod sydøst. Området er følsomt overfor tilførsel af næringsstoffer, dræning og skovdrift. Den aktuelle lokalplan åbner dog ikke op for påvirkninger, der kan bidrage til en skade på Natura2000-området.

Lokalplanområdet afvander til Natura2000-område nr. 14 Ålborg Bugt, Randers Fjord og Mariager Fjord, der er sårbar overfor tilførsel af fosfor og kvælstof. Da området kloakeres, og regnvand nedsives på egen grund i stedet for at udledes til overfladevand, vil der ikke være en udvaskning til Randers Fjord.

Det kan derfor afvises, at planen i sig selv i kombination med andre planer eller projekter vil medføre en skade på natura2000-områder.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 12 TIL SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2016

Af kort på modstående side fremgår rammer og retningslinje for planlagte veje forud for dette kommuneplantillæg samt kort med forslag til fremtidige rammer.

Kommuneplantillægget ændrer i afgrænsningen af de eksisterende kommuneplanrammer nr. 9.1.B6, som fremover får rammenummer 9.1.B12, idet der udtages dele af rammen, som i stedet indgår i en samlet rekreativ ramme med rammenummer 9.1.R4. Herudover udtages en del af rammeområdet 9.1.B8, og den resterende ramme får i stedet rammenummer 9.1.B11. Der ændres ikke i rammebestemmelserne for disse områder.

Der udlægges ialt 3 nye rammeområder til boligområder med rammenumrene 9.1.B13, 9.1.B14 og 9.1.B15. Herudover udtages retningslinje for planlagte veje.

RAMMEBESTEMMELSER

Til det på rammekortet viste rammeområde 9.1.B12 fastsættes der følgende rammebestemmelser:

| | |
|--|---|
| Plannummer: 9.1.B12 | |
| Plannavn: Boligområde mellem Lykkenvej og Mosevej | |
| Generel anvendelse: | Boligområde |
| Specifik anvendelse: | Blandet boligområde |
| Fremtidig zonestatus: | Skal overføres tilbyzone ved lokalplanlægning |
| Eksisterende zonestatus: | Byzone og landzone |
| Max. bebyggelsesprocent: (%) | 40 % |
| Beregningsmetode for bebyggelsesprocent | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager: | 2,00 etager |
| Max højde (m): | Højst 8,50 m |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max tilladte miljøklasse | 2 |
| Notat - Bebyggelsens omfang og udformning | Max. Bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav for den enkelte ejendom og 40% for tæt-lav for den enkelte ejendom. |
| Notat - Lokalplaner mm. inden for rammen | Lokalplan nr. 006, 006t, 41 og 48 |

Der udtages en del af den nugældende ramme 9.1.B11, med følgende rammebestemmelser:

| | |
|---|--|
| Plannummer: 9.1.B11 | |
| Plannavn: Boligområde ved Byvangen og Bytoften | |
| Generel anvendelse: | Boligområde |
| Specifik anvendelse: | Blandet boligområde |
| Fremtidig zonestatus: | Byzone |
| Eksisterende zonestatus: | Byzone |
| Max. bebyggelsesprocent: (%) | 30 % |
| Beregningsmetode for bebyggelsesprocent | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager: | 1,50 etager |
| Max højde (m): | Højst 8,50 m |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max tilladte miljøklasse | 2 |
| Notat - Bebyggelsens omfang og udformning | Max. antal etager: 2, hvoraf 1 etage er en udnyttet tagetage med symmetrisk sadeltag |

| | |
|---|---|
| Notat - Lokalplaner mm. inden for rammen | Der fastlægges bestemmelser om, at områdets karakter med hensyn til bebyggelse, beplantning, vejanlæg, samspil med de omkringliggende landbrugsområder og lign. skal bevares. |
|---|---|

Til det på rammekortet viste rammeområde 9.1.B11 fastsættes der følgende rammebestemmelser:

| | |
|--|--|
| Plannummer: 9.1.B13, 9.1.B14 og 9.1.B15 | |
| Plannavn: Boligområde ved Lykkenvej, Mørke vest | |
| Generel anvendelse: | Boligområde |
| Specifik anvendelse: | Blandet boligområde |
| Konkret anvendelse: | Helårsboliger |
| Fremtidig zonestatus: | Byzone |
| Eksisterende zonestatus: | Landzone |
| Max. bebyggelsesprocent: (%) | 40 % |
| Beregningsmetode for bebyggelsesprocent | Den enkelte ejendom |
| Max. antal etager: | 2,00 |
| Max højde (m): | 8,5 m |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max tilladte miljøklasse | 3 |
| Notat - Bebyggelsens omfang og udformning | <p>Max. Bebyggelsesprocent: 30% for åben-lav for den enkelte ejendom og 40% for tæt-lav for den enkelte ejendom.</p> <p>Det skal sikres i forbindelse med lokalplanlægningen, at området ikke indebærer væsentlige forringelser af områdernes landskabelige og naturmæssige værdier.</p> |

Til det på rammekortet viste rammeområde 9.1.B11 fastsættes der følgende rammebestemmelser:

| | |
|--|--|
| Plannummer: 9.1.R4 | |
| Plannavn: Rekreativt område ved Lykkenvej, Mørke vest | |
| Generel anvendelse: | Rekreativt område |
| Specifik anvendelse: | Rekreativt område |
| Fremtidig zonestatus: | Landzone |
| Eksisterende zonestatus: | byzone og landzone |
| Notat - Bebyggelsens omfang og udformning | <p>Der må kun etableres mindre legepladser, bænke og lignende, som naturligt hører til områdets anvendelse. Herudover skal området friholdes for bebyggelse udover bugninger, der er nødvendige for områdets drift samt fællesanlæg.</p> |

MILJØVURDERING

LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Syddjurs Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 24 skal der oplyses om indholdet af lovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med offentliggørelse af forslaget til kommuneplantillægget.

§ 12 stk. 2 om rækkefølgebestemmelser er ikke relevant for dette tillæg.

§ 12 stk. 3 angiver, at byrådet inden for byzoner og sommerhusområder kan modsætte sig udstykning og bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

OFFENTLIG DEBAT

Før udarbejdelse af et kommuneplantillæg skal der jf. Planlovens § 23 c, indkaldes idéer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i en kommuneplans rammebestemmelser kan man undlade denne forudgående høring.

Forud for udarbejdelsen af nærværende kommuneplantillæg blev der indkaldt idéer og forslag i perioden fra d. 23. januar 2018 til d. 6. februar 2018. Der indkom ialt 13 hørings svar i løbet af høringsfasen.

Byrådet har d. x. x 2018 godkendt kommuneplantillægget som forslag. Forslaget er fremlagt i otte ugers offentlig høring i perioden fra d. x. x 2018 til d. x. x 2018.

I høringsperioden har borgere og foreninger m.fl. mulighed for at fremkomme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

Forslaget til kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort d. x. april 2018 i Adresseavisen Syddjurs, der omdeles hver tirsdag til samtlige husstande i Syddjurs

Kommune. Samtidig med offentliggørelsen er forslaget fremsendt til ejere, lejere og brugere af ejendomme i og omkring området, som er omfattet af forslaget til kommuneplantillægget, samt en række myndigheder og foreninger m.fl.

Forslaget til kommuneplantillægget kan desuden ses på Syddjurs Kommunes Borgerservice-centre, på kommunens hjemmeside (kommuneplan.syddjurs.dk/dk/kommuneplan-2016/tillaeg/), samt på Miljøministeriets portal for planlægning (www.plansystem.dk).

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Syddjurs Kommune i hænde senest **den x. x 201x, inden for åbningstiden.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser kan sendes med e-mail til kommunens e-mail-adresse:

syddjurs@syddjurs.dk

eller kan sendes skriftligt med almindelig post til Syddjurs Kommunes hovedpost-adresse:

Syddjurs Kommune, Lundbergsvej 2, 8400 Ebeltoft,

Herefter tager Byrådet endeligt stilling til kommuneplantillægget og vurderer, om der skal ske ændringer som følge af de indkomne bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser, eller om forslaget skal vedtages endeligt uden ændringer.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt i Byrådet vil det endelige kommuneplantillæg være gældende fra og med den dato hvor den endelige vedtagelse offentliggøres i avisen.

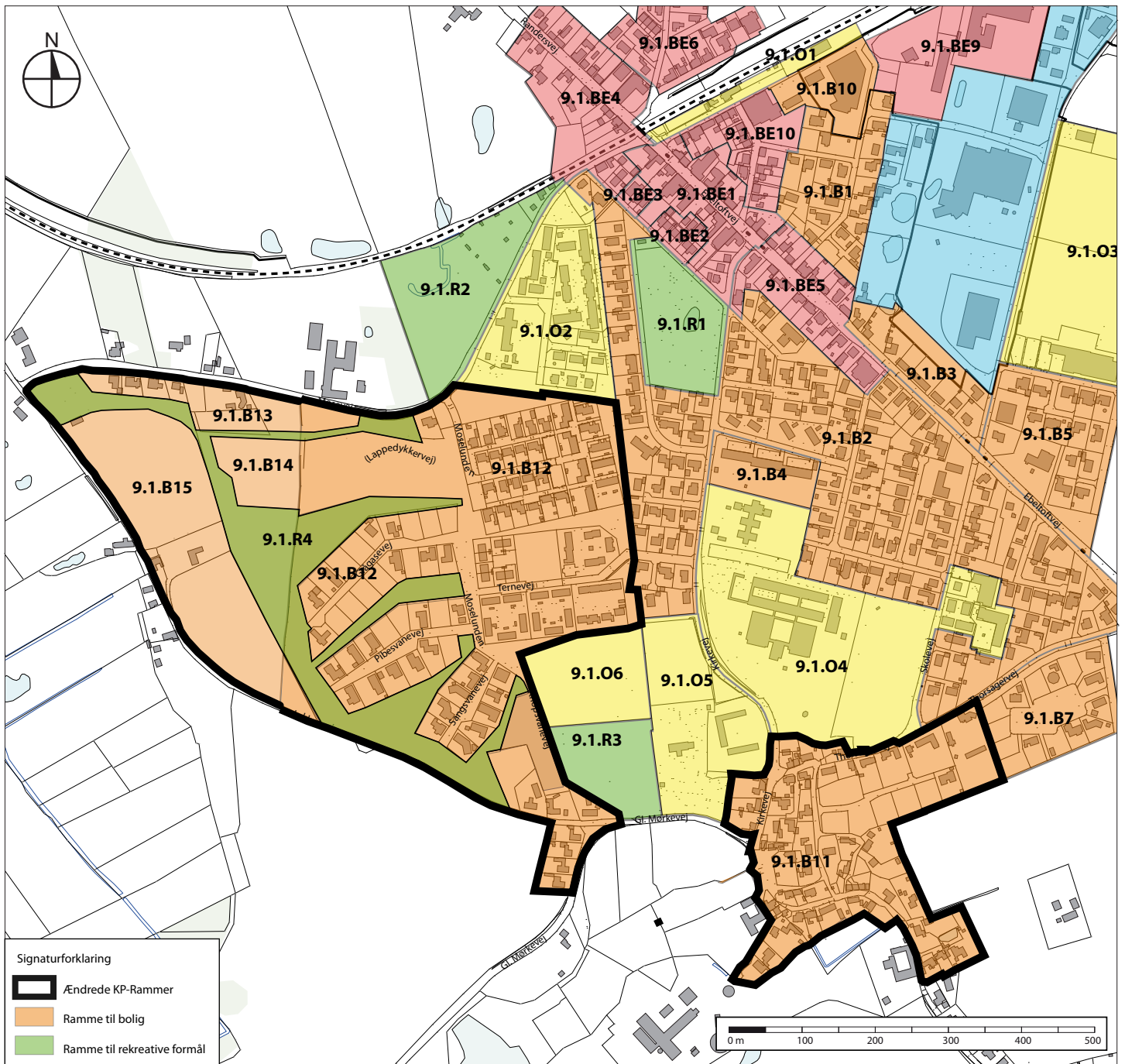
VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som forslag til kommuneplantillæg af Byrådet i Syddjurs Kommune den x.x 201x.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den x.x 201x.

Ole Bollesen
Borgmester

Jesper Hosbond
Kommunaldirektør



RAMMEKORT

Matrikelkort med kommuneplanrammer

Målforhold: 1:4.000

Kommuneplantillægget kan ses i sammenhæng med anden gældende planlægning på Miljøministeriets portal for planlægning, på www.plansystem.dk.