

Offentlig bekendtgørelse den 01.03.2023 af Lokalplan nr. 442 - for re-kreativt område til Djurs Sommerland feriepark ved Nimtofte

Byrådet i Syddjurs Kommune besluttede den 25. januar 2023 at vedtage ovennævnte plan endeligt.

Lokalplan nr. 442

Lokalplanområdet udgør et areal på cirka 21 hektar og omfatter et areal i tilknytning til den nuværende forlystelsespark Djurs Sommerland.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en feriepark i form af et feriecenter og en campingplads, herunder overnatningsfaciliteter i form af hotel med værelser samt sammenbyggede og fritliggende hotelenheder (hytter), pladser til campingvogne, autocampere, telte og campinghytter.

Debatperiode

Lokalplanforslaget har været fremlagt til offentligt debat i perioden fra den 5. januar til den 2. februar 2022.

I høringsperioden kunne borgere og foreninger m.fl. komme med bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til det fremlagte planforslag. Der er i debatperioden indkommet 3 hørings svar.

De indkomne hørings svar har fokus på at afværge eller begrænse gener, som man mener, at planlægningen vil medføre samt at sikre hensigtsmæssige tilkørselsforhold til- og fra Hovedvejen, der er statsvej.

Bemærkninger, forslag og indsigelser fra debatperioden om planforslaget har givet anledning til følgende ændringer af lokalplanen:

- et principielt vejforløb for en tilslutning til Østenfjeldvej samt beplantning uden for lokalplanens område, så trafikken ikke vil medføre gener for beboelse på sydsiden af vejen.
- krav til højden (min. 10 m) af den afskærmende beplantning.
- krav om hegning mod nabo mod øst
- krav om etablering af støjværn i form af støjhegn eller støjvold mod nabo.
- lokalplanen har ikke bonusvirkning, og der skal søges landzonetilladelse til nyt byggeri og anlæg efter planlovens landzonebestemmelser.

Her kan du se den endelige plan

Planen kan ses på følgende hjemmesider:

www.syddjurs.dk

www.plandata.dk

Endelige retsvirkninger

Efter planlovens § 18 må ejendomme inden for lokalplanens område kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Klagevejledning

Den endelige vedtagelse af ovennævnte plan kan påklage til Planklagenævnet.

Efter planlovens § 58, stk. 1 kan kun retlige spørgsmål om tilblivelsen af en plan påklages. Dette betyder, at du fx kan klage, hvis du mener, at Byrådet ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at Byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

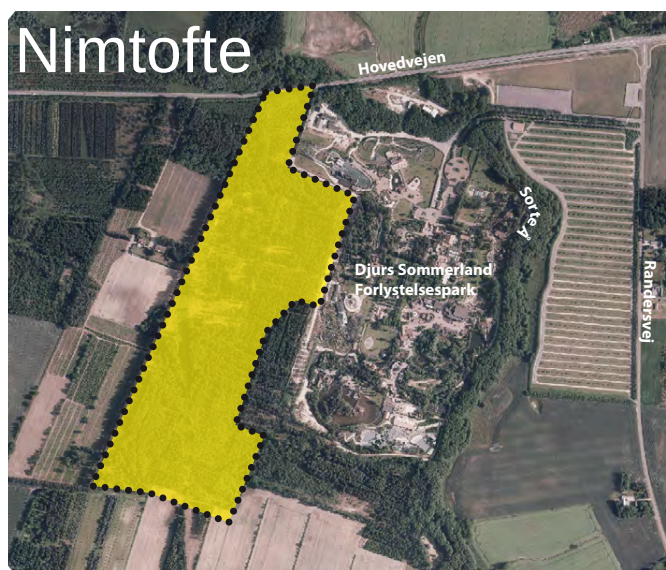
En evt. klage skal være skriftlig og skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på www.naevneneshus.dk.

Når du klager skal du betale et gebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

En evt. klage skal være modtaget af Planklagenævnet inden 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag, dvs. senest den 29. marts 2023.

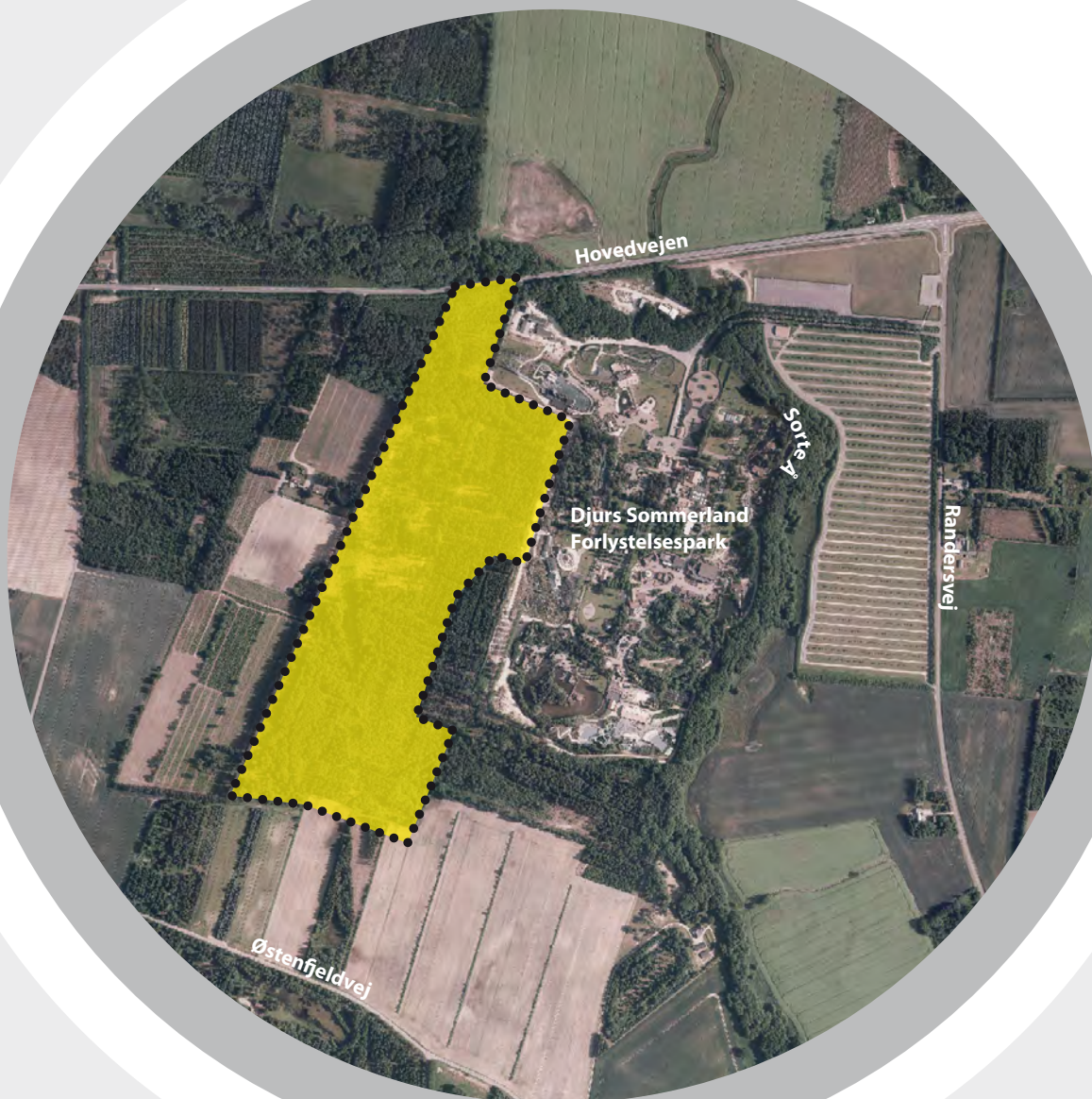
Hvis du vil indbringe spørgsmålet om planens lovlighed for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for planens offentlige bekendtgørelse, dvs. senest den 1. september 2023..

Du kan finde klagevejledningen på Planklagenævnets hjemmeside, på www.naevneneshus.dk





Syddjurs
KOMMUNE



Forslag til lokalplan nr. 442

Rekreativt område til Djurs Sommerland Feriepark ved Nimtofte

Yderligere information
kan fås hos:

SYDDJURS KOMMUNE

PLAN & UDVIKLING

Rådhuset
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

Tlf. 87 53 50 00
www.syddjurs.dk
syddjurs@syddjurs.dk

**Kontaktpersoner i
Syddjurs Kommune:**

Afdelingsleder
Henrik Scharling
Bernberg

**Denne lokalplan kan
ses og hentes på:**

www.syddjurs.dk
www.plandata.dk

**Lokalplanen er
udarbejdet af:**

Plan & Udvikling i
samarbejde med
Møller & Grønborg A/S
Europaplads, Minde-
gade 13, 3
8000 Århus C

Kommunens
åbningstider fremgår af
kommunens hjemme-
side på adressen:
www.syddjurs.dk.

Kortgrundlag:

© Matrikelkort og
topografiske kort: GST
© TK-kort: Kortcenter.dk
© Ortofotos: COWI

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne, erhvervslivet og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger byrådet bl.a. bestemmelser for,

- hvad området og bygninger skal bruges til,
- hvor og hvordan der kan bygges nyt,
- hvilke bygninger, beplantning og lignende der skal bevares,
- hvordan nye veje, stier, friarealer og beplantning skal etableres.

Lokalplanen består af:

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder.

Bestemmelserne, der er konkrete regler for hvordan området må anvendes fremover, og som er bindende for grundejeren, brugere af området og byrådet.

Kortbilag, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel, og hvordan området skal disponeres. Lokalplankortet hænger nøje sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende. En illustrationsplan kan vise, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. En illustrationsplan er vejledende og ikke bindende.

Øvrige bilag, der fx viser virksomhedskategorier, støjgrænser, parkeringsnormer, som uddyber eller illustrerer lokalplanens bestemmelser.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone eller til sommerhusområde.

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

Lokalplanforslaget

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan skal forslaget i offentlig høring. 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 lokalplanen 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 lokalplanforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og vedtagelsen er offentlig bekendtgjort i avisen, er lokalplanen bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

INDHOLD

REDEGØRELSE	6
Lokalplanens beliggenhed.....	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens formål	7
Lokalplanens område	7
Lokalplanens indhold.....	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	16
Tilladelser efter anden lovgivning.....	25
LOKALPLANBESTEMMELSER	28
§ 1 Formål	28
§ 2 Område og zonestatus	28
§ 3 Områdets anvendelse	28
§ 4 Udstykning.....	29
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	29
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 7 Bebyggelsens udformning og fremtræden	31
§ 8 Ubebyggede arealer	32
§ 9 Terræn	32
§ 10 Bonusvirkning.....	32
§ 11 Tekniske anlæg.....	32
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	33
§ 13 Servitutter	33
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger.....	33
Vedtagelsespåtegninger	35
KORTBILAG 1	36
KORTBILAG 2	37

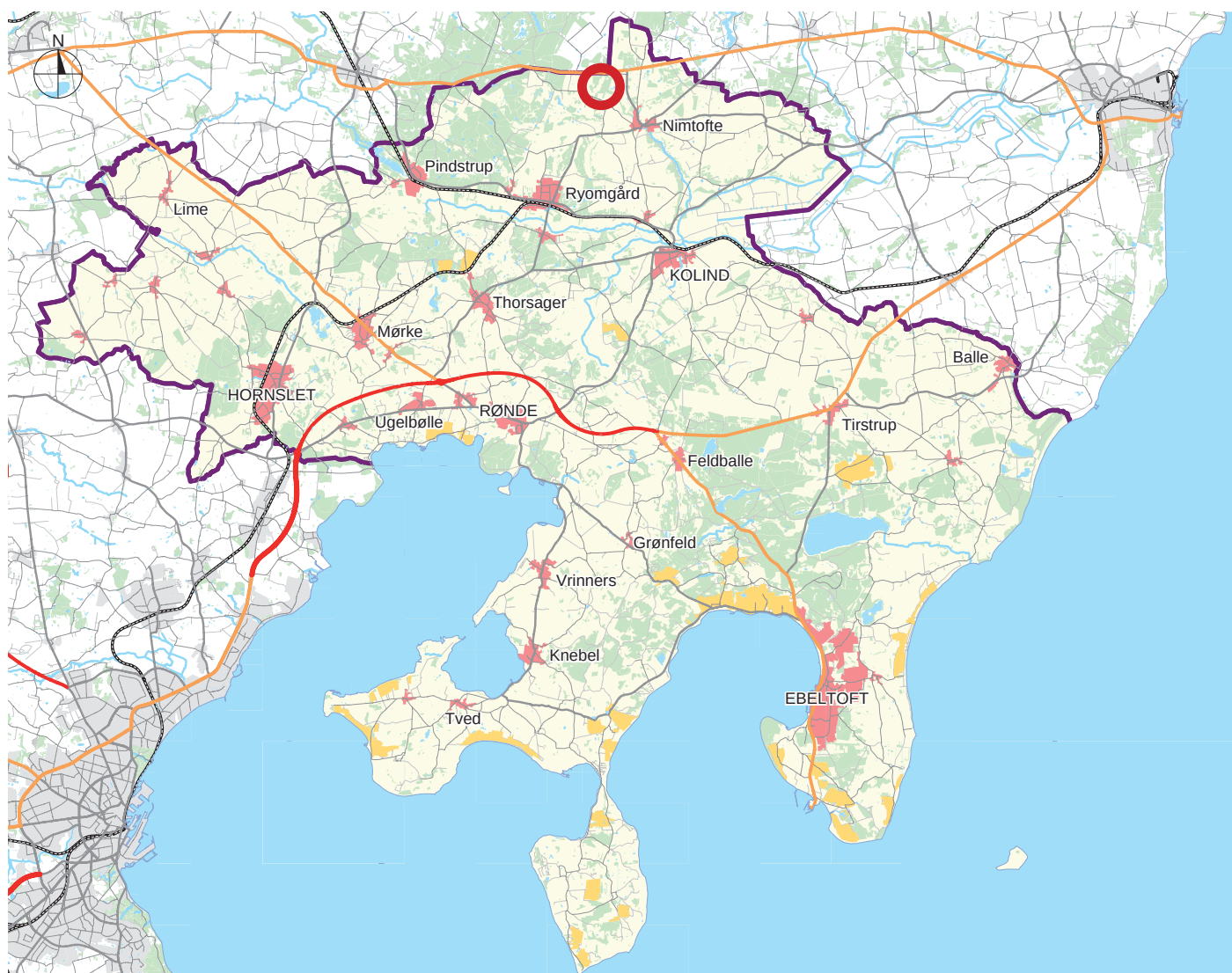
REDEGØRELSE

LOKALPLANENS BELIGGENHED

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Syddjurs Kommune - ca. 1 kilometer fra Nimtoftes bygrænse. Lokalplanen udgør ca. 21 ha. og omfatter et areal i tilknytning til den nuværende forlystelsespark Djurs Sommerland.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Hovedvejen mellem Randers-Grenaa, mod øst af forlystelsesparken Djurs Sommerland og mod syd og vest af en skovbevoksning og af det åbne land.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 63 Løvenholm Hgd., Nimtofte; samt del af 46 c og del af 46 f Løvenholm Hgd., Nimtofte.



Lokalplanområdets placering i kommunen.

Note: Lugtfølsom anvendelse

Med lugtfølsom anvendelse forstås anvendelse relateret til ferieparkens primære funktioner, herunder rekreativ brug, beværtning, overnatning, etc. Parkering, veje, lager, oplag og ligende er ikke at forstå som lugtfølsom anvendelse.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Djurs Sommerland er en forlystelsespark med omkring 800.000 årlige besøgende. Forlystelsesparken har et løbende behov for udvikling af oplevelsesindholdet og senest er dette sket med mulighederne fastlagt i lokalplan nr. 402 for forlystelsesparken.

I forlængelse heraf er der behov for, at sikre de besøgende mulighed for at opleve forlystelserne over flere dage, idet mængden og kvaliteten af oplevelser gør Djurs Sommerland til mere end en endagsoplevelse.

Flere sommerlande i Danmark er udbygget med overnatningsfaciliteter med kombineret camping og feriecenter. Denne mulighed åbnes der nu også op for i Djurs Sommerland med nærværende lokalplan.

Lokalplanen afløser Lokalplan 414 for rekreativt område til Djurs Sommerland Feriepark ved Nimtofte, som den 28. September 2021 blev erklæret ugyldig af Planklagenævnet (Sag: 19/05008). Lokalplan 414 manglede at sikre dele af det rekreative område mod lugtgener fra husdyrbrug og biogasanlæg beliggende på nærliggende ejendom. Denne nye lokalplan efterkommer henstillingerne i Planklagenævnets afgørelse, ved at der som afværgeforanstaltning indenfor lokalplanområdet oprettes et delområde som skal friholdes for lugtfølsom anvendelse.



Oversigtskort over området i målforshold 1:25.000.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er, at skabe mulighed for etablering af en feriepark i form af et feriecenter og en campingplads.

Det er desuden med formålsbestemmelsen sikret, at den primære vejadgang til hele området skal ske fra Hovedvejen, ligesom der omkring ferieparken skal etableres afskærmende beplantning.

Dertil er det lokalplanens formål at sikre, at der ikke etableres lugtfølsom anvendelse i lokalplanens Delområde III, sådan at den nuværende lovlige drift på nærliggende ejendom med husdyrbrug og biogasanlæg ikke påvirkes af planlægningen.

LOKALPLANENS OMRÅDE

OMRÅDETS ZONESTATUS

Området ligger i landzone.

OMRÅDETS NUVÆRENDE ANVENDELSE

Lokalplanområdet anvendes til skov og plantage.

TRAFIKALE FORHOLD

Der findes en indkørsel til området. Denne indkørsel er placeret ved Hovedvejen og betjener adressen Hovedvejen 95.

Rundt i området findes skovveje og stier.

EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der findes en ejendom indenfor området - Hovedvejen 95. Ejendommen består af en beboelsesbygning på ca. 200 m², samt et udhus på ca. 50 m². Ejendommen ejes af Djurs Sommerland A/S.

Den eksisterende ejendom Hovedvejen 95 er opført i 1976 og har ingen særlige bevaringsværdi.

LANDSKAB OG NATUR

Lokalplanområdet fremstår overvejende tilplantet.

Terrænet stiger fra kote ca. 22 i den nordlige del til kote ca. 27 i den sydlige del.

Der findes 3 mindre vandhuller indenfor området.

LOKALPLANENS INDHOLD

OVERORDNET DISPONERING

Det er hensigten, at et rekreativt grønt/blåt område skal udgøre et hovedgreb i den overordnede disponering af ferieparken jf. Kortbilag 2.

Området er disponeret med en primær vej langs lokalplanområdets vestlige grænse. Det er hensigten, at intern kørsel begrænses, og der er således i tilknytning til den primære vej anlagt parkeringsarealer, hvorfra man bevæger sig til fods af et veludbygget stinet til sit overnatningssted.

Områdets hovedbygning er placeret i den nordlige del og således ved den naturlige ankomst til ferieparken.

Det er hensigten, at ferieparken omkring hovedbygningen gives en mere bymæssig og tæt karakter med bl.a. butikker og torvedannelser, hvorimod de øvrige områder gives et mere åbent og grønt præg.

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder:

Delområde I, hvor områdets hovedbygning er placeret.

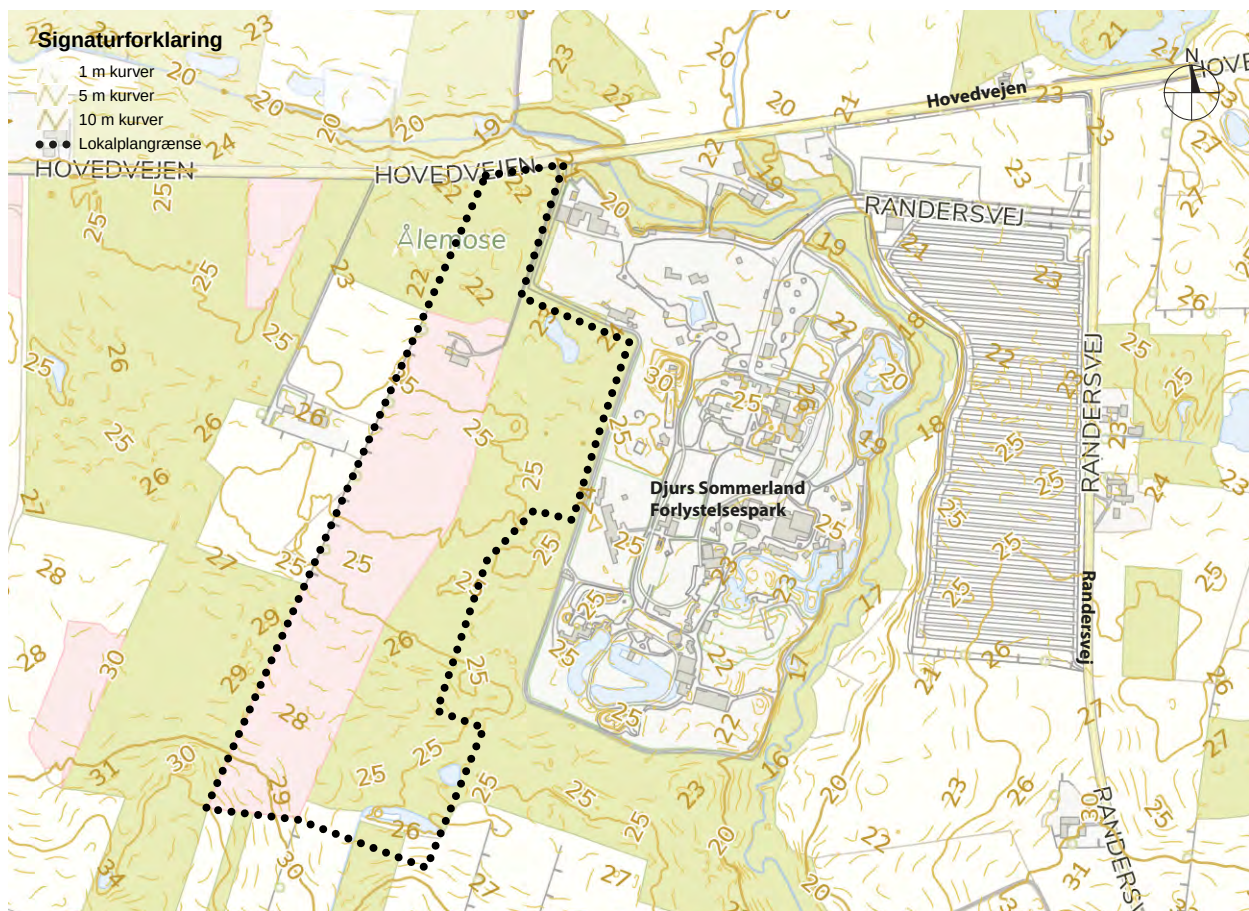
Delområde II, hvor der kan forefindes "campingplads" samt overnatningsfaciliteter i form af sammenbyggede og fritliggende hotelenheder (hytter) med tilknytning til hotelaktivitet i delområde I.

Delområde III, som skal friholdes helt for lugtfølsom anvendelse, sådan at den nuværende lovlige drift på nærliggende ejendom med husdyrbrug og biogasanlæg ikke påvirkes.

ANVENDELSE

Lokalplanområdets anvendelse til feriepark omfatter anvendelse til "feriecenter" og til "campingplads".

Anvendelsen til feriecenter omfatter overnatningsfaciliteter i form af hotel med værelser samt sammenbyggede og fritliggende hotelenheder (hytter). Feriecenteret omfatter desuden anvendelse til receptioner, spisesteder, personalefaciliteter, lager og depoter, indendørs og udendørs legeområder, kiosker, salgssteder, samt butik med dagligvarer til ferieparkens forsyning.



Terrænkurver i lokalplanområdet i målforskel 1:10.000.

Anvendelsen til campingplads omfatter overnatningsfaciliteter i form af pladser til campingvogne, autocampere, telte, campinghytter, servicebygning og udendørs legeområder.

Der må desuden indenfor området ske anvendelse til en bolig for portner, bestyrer eller anden ansat i virksomheden.

Derudover må området anvendes til veje, stier, parkering og fælles grønne områder, samt bygninger og anlæg og lignende som er nødvendige for områdets drift.

Der kan indenfor lokalplanområdet ikke etableres større forlystelser, men dog mindre forlystelser som fx karruseller og lignende. Desuden må bygninger og anlæg anvendes fx som ramme for underholdning og beværtning af områdets gæster. Det kunne fx være et piratskib, som angivet på side 14 eller et større swimmingpool-område.

Delområde III, som skal friholdes for lugtfølsom anvendelse, kan anvendes til beplantning, oplag, lager, parkering, maskinhus og ligende.

BEBYGGELSE OG ANLÆG

Der er fastlagt et maksimalt bruttoetageareal for det samlede lokalplanområde. Bestemmelser vedrørende etageantal og bygningshøjder knytter sig til de enkelte bebyggelser og anlæg, herunder hovedbygningen i delområde I, som er begrænset til 3.000 m² bruttoetageareal.

Der må maksimalt etableres 450 hotelenheder, hvoraf de fritliggende hotelenheder er begrænset til 60 m² og de sammenbyggede hotelenheder må være op til 100 m² pr. enhed. Ved de sammenbyggede enheder er der stillet krav om lodret adskilte enheder og egen indgang.



Lokalplanområdets opdeling i delområder; målforskel 1:15.000

Ovenstående bestemmelser er fastlagt med henblik på, at bevare karakteren af et feriecenterområde, samt at modvirke, at området får karakter af et egentligt sommerhusområde eller "mini-hoteller". Af samme grund bestemmer lokalplanen, at de fritliggende hotelenheder og campinghytter ikke kan udstykkes som enkeltstående, selvstændige matrikler.

Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af en campingplads med op til 300 enheder i form af pladser til campingvogne, autocampere og telte. Mobilhomes anses for at være en campinghytte. Campinghytter og campingpladsen skal etableres i overensstemmelse med gældende campingreglement. Ønskes opførsel af luksuriøse campingpladser - såkaldt "glamping" - henvises til Bolig- og Planstyrelsens vejledende notat om glamping af 30. juni 2021.

Størrelsen på servicebygningen for campingpladsen afspejler, at den skal udgøre et supplement til hovedbygningen i lokalplanområdets delområde I.

Det er hensigten, at ferieparken etableres som en tema-park med inspiration i en piratverden jf. side 13 og 15. Forlystelsesparker må til stadighed forny sig for at imødegå et meget konkurrencepræget marked. Derfor fastlægger lokalplanen ikke bestemmelser, som fastlægger temaet. Der er således kun i begrænset omfang fastlagt bestemmelser for bebyggelsens udformning og udtryk, idet en temapark løbende skal udvikles og har behov for, at fortløbende at ændre udtryk og oplevelse.

De med lokalplanen fastlagte omkransende beplantningsbælter sikrer, at parkens bebyggelse og aktiviteter ikke kan ses fra landskabet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en butik til salg af dagligvarer til ferieparkens forsyning. Det samlede areal for butik til salg af dagligvarer må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal. Butik til dagligvarer skal placeres indenfor delområde I eller delområde II. Den kan eventuelt udgøre en del af hovedbygningen i delområde I.

Desuden kan der etableres kiosker og salgssteder.

SKILTNING

Der er med udgangspunkt i Syddjurs Kommunes Skiltemanual (2013 - revideret 2020) fastlagt bestemmelser for skiltning, som forventes synlig fra omgivelserne. Derimod er der ikke fastlagt bestemmelser for den interne skiltning inde i området.

VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

Den primære vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hovedvejen.

Vejdirektoratet har den 29. januar 2016 udtalt sig positivt vedrørende dette, idet udkørsel til en statsvej (Hovedvejen) kræver deres tilladelse.

Vejdirektoratet henviser i deres udtalelse til, at det bl.a. kan forventes, at der vil blive stillet krav om, at der etableres kanaliseret kryds med højre- og venstresvingsbaner. Der vil blive taget stilling til eksisterende vejadgange i området i forbindelse med en behandling af en konkret adgangsansøgning. Hovedvejen 91 og 95 er ejet af Djurs Sommerland A/S, hvorimod Hovedvejen 97 har anden ejer.

Adgang til Hovedvejen 91 anvendes i dag af leverandører og personale til forlystelsesparken.

Vejdirektoratet henviser endvidere til, at det bør overvejes, om det vil være en fordel, at skabe en adgang til ferieparken fra den planlagte omfartsvej (se afsnit side 18) bl.a. i forhold til besøgende som ankommer fra syd.

Vejdirektoratet bemærker, at en endelig stillingtagen til de eksisterende adgange



Referencefotos hvad angår bebyggelsernes og anlæggenes påtænkte udtryk.

vil blive foretaget i forbindelse med behandling af en konkret adgangsansøgning og i dialog med de berørte ejendomme.

Lokalplanen tager højde for, at der kan etableres en sekundær vejadgang fra syd. Ønskes den sekundære vejadgang etableret for at betjene den sydligste del af området, før den primære vejadgang etableres, kan det ske under forudsætning af godkendelse af kommunens vejmyndighed. Godkendelsen skal gives som dispensation.

En adgang fra syd findes mest hensigtsmæssig fra Østenfjeldvej (jf. illustration side 19), idet en ny stikvej fra Battrupholtvej vil betyde en krydsning af Sorte Å, som er omfattet af natur- og landskabsinteresser. Det er derfor hensigten, at etablere en ny adgangsvej fra syd fra Østenfjeldvej øst for lokalplanområdet som vist på nedenstående skitse. Der er her kort og let tilkørsel fra Battrupholtvej.

PARKERING

Lokalplanen fastlægger, at parkering til de fritliggende og sammenbyggede hotelenheder skal ske i tilknytning til den overordnede vej i området.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et antal parkeringspladser i henhold til kommuneplanens retningslinjer, som afspejler den konkrete anvendelse.

Der stilles ikke særskilte krav om parkering til restaurant, butik og lignende, da disse anvendelser udelukkende forventes henvendt til områdets gæster.

I og med at der skal anlægges et stort antal parkeringspladser, fastlægger lokalplanen bestemmelser, som sikrer en begrønning af parkeringsarealerne, således at den visuelle påvirkning begrænses.

STIER

Der er med lokalplanen ikke fastlagt konkrete placering af områdets stier. Det er alene bestemt, at de fritliggende og sammenbyggede hotelenheder og campingpladsens enheder skal betjenes af interne stier.

VEJBYGGELINJE

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning er på strækningen langs Hovedvejen pålagt en vejbyggelinie på 17,5 meter, som måles fra vejmidte med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 til passage.

Ved etablering af byggeri, anlæg eller lignende indenfor dette areal, skal der således indhentes dispensationstilladelse fra Vejdirektoratet, og der må forventes tinglyses en fjernelsesdeklaration som betingelse, der sikrer, at eventuel bebyggelse og anlæg skal fjernes for egen regning, hvis vejmyndigheden for behov for arealet.

GRØNNE OMRÅDER, LANDSKAB OG BEPLANTNING

GRØNNE/BLÅ OMRÅDER

Der er med lokalplanen udlagt et grønt/blåt område jf. kortbilag 2. Det udlagte areal er principielt og kan således i forbindelse med detail-projekteringen ændres i placering og udstrækning, dog skal området udgøre en centralbeliggende del af bebyggelsen.

Det er hensigten, at del af ovenstående område etableres som et sø-landskab - bestående af eksisterende og nyanlagte vandhuller/søer. Som angivet på referencefoto på side 12 kan sø-landskabet også have sammenhæng til egentlige swimmingpools med fast bund og kanter.

Indenfor det grønne/blå område kan der desuden etableres legeområder og an-



Referencefotos af de påtænkte anlæg, mv indenfor de grønne områder.

læg til rekreative aktiviteter. Der kan også etableres enkeltstående bebyggelser til spisesteder, som fx et piratskib, som vist på side 14.

Placering af de øvrige grønne områder er ikke nærmere fastlagt, men det er hensigten, at de vil opstå mellem bebyggelserne.

BEPLANTNING

Med lokalplanen bestemmes det, at der skal etableres og vedligeholdes en af-skærmende beplantning, hvor ferieparken grænser op til det åbne land. Der er fastlagt en minimumshøjde og -bredde for plantebælterne, og det bestemmes med lokalplanen, at disse plantebælter skal fremstå tætte og dækkende på alle årstider.

Langs lokalplanens grænse mod forlystelsesparken, er der ikke krav om etablering af et plantebælte, idet den gældende lokalplan for forlystelsesparken fastlægger dette.

Øvrig beplantning i ferieparken er ikke yderligere fastlagt, dog med undtagelse af begrønning af parkeringsarealer. Ligesom med bebyggelsen, er det hensigten, at beplantningen skal understrege den konkrete tematisering. Der kan således forventes beplantning af ikke-hjemmehørende arter.

MILJØ

Lokalplanen kræver, at der etableres et støjværn mod nabobeboelse, hvis det er nødvendigt for at overholde de gældende støjgrænser. Støjværnet kan etableres som støjvold eller støjhegn, når det kan sikre den eventuelle nødvendige dæmpning af støjgener.

ZONEFORHOLD

Lokalplanens område er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

SYDDJURS KOMMUNEPLAN 2020

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

Lokalplanen ligger indenfor kommuneplanens ramme for lokalplanlægning nr. 12.12.R13, der udlægger arealet til rekreativt område i form af feriecenter og campingplads, samt ramme for lokalplanlægning nr. 12.12.R12, der udlægger arealet til rekreativt område i form af forlystelsespark.

"INDEFRA OG UD-PRINCIPPET"

Det har med Syddjurs Kommuneplan 2020's rammer for lokalplanlægningen været hensigten, at området skal udbygges etapevis og efter "indefra og ud-princippet" - dvs. med en udbygningsstart i den nordlige del af lokalplanområdet.

Lokalplaner kan ikke fastlægge bestemmelser om rækkefølge, men alene henvise til kommuneplanen.

TURISMESTRATEGI I KOMMUNEPLANENS HOVEDSTRUKTUR

Turisme som erhverv har en stor betydning for det samlede Djursland. Turisme skaber vækst, arbejdspladser og gode oplevelser for områdets gæster og borgere.

Gennem de seneste år har Syddjurs Kommune, Norddjurs Kommune og Destination Djursland med udgangspunkt i den fælles turismestrategi "Vækst gennem oplevelser" arbejdet målrettet og strategisk på at udvikle turismen på hele Djursland.

Strategien fokuserer blandt andet på at udvikle få, men stærke og konkurrencedygtige feriesteder på Djursland. Disse skal gennem øget professionalisering, udvikling og samarbejde skabe mere handlekraftige feriemål. I Syddjurs Kommune er bl.a området ved Nimtofte jf. illustration nedenfor udpeget som et særligt indsatsområde for produktudvikling og synliggørelse.

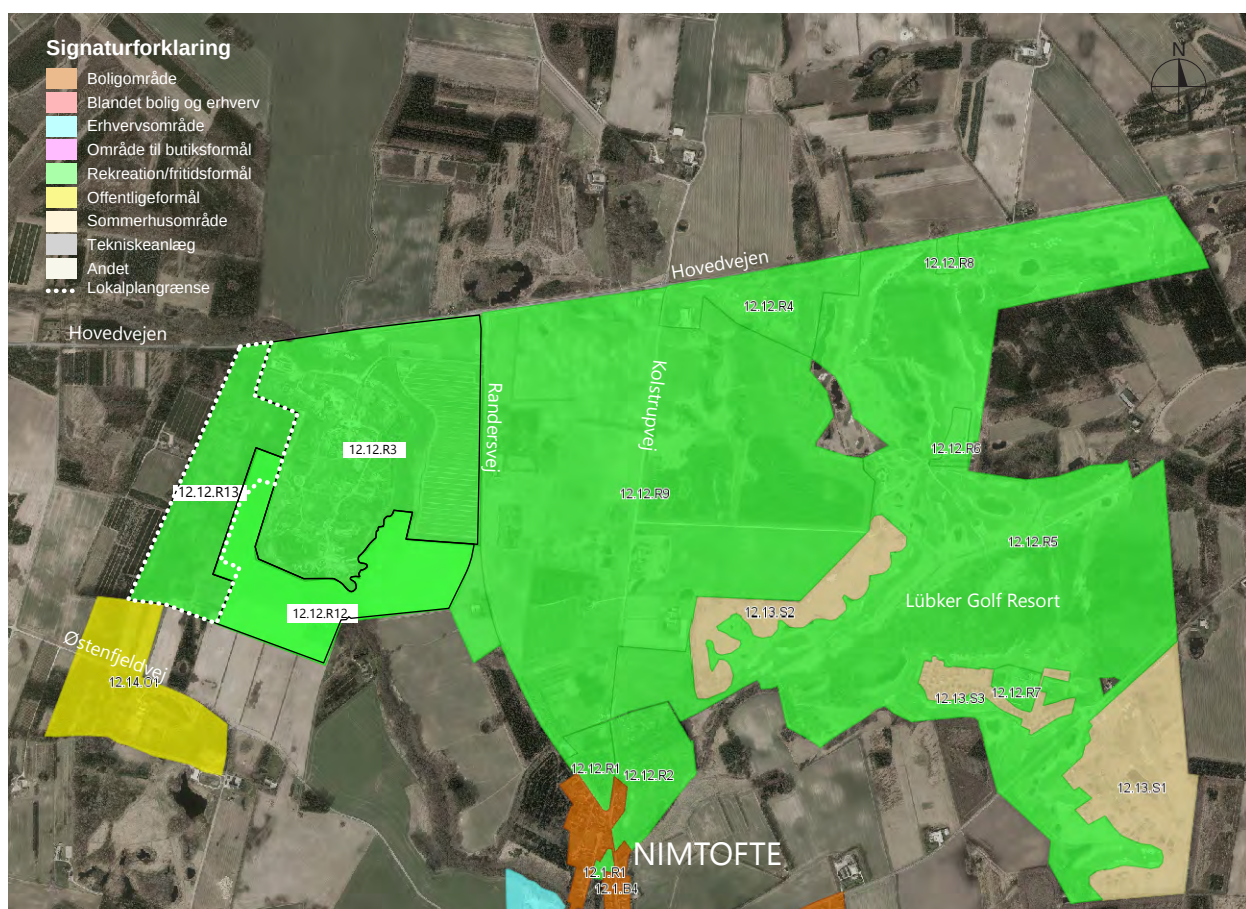
Det er forventningen, at etablering af nærværende feriepark vil medføre en tilvækst af både danske og udenlandske turister på Djursland, hvilket er i overensstemmelse med turismestrategien.

RETNINGSLINJER FOR ANVENDELSEN

Syddjurs Kommuneplan 2020 indeholder retningslinjer om henholdsvis "Hoteller, feriecentre og lignende ferieanlæg", samt "Campingpladser og mindre teltpladser".

Generelt gælder for nye hoteller, feriebyer og lignende, at disse fortrinsvis skal placeres i forbindelse med større ferie- og fritidsbebyggelse. Det skyldes blandt andet hensynet til landskabet, men også trafikforholdene, samt mulighederne for kloakering og forsyning har betydning.

For campingpladser og lignende gælder, at der kan etableres nye campingpladser i det omfang en afvejning af de rekreative ønsker mod andre arealinteresser tillader det.



Rammeområdefrænsning i Syddjurs Kommuneplan 2020; målforskel 1:25.000.

Placeringen af Djurs Sommerland Feriepark er under henvisning til disse kriterier velpaceret.

RETNINGSLINJER FOR LANDSKAB OG NATUR

I Syddjurs Kommunes Landskabskarakterplan ligger lokalplanområdet inden for landskabskarakterområde nr. 76, "Nimtofte Morænelandskab". Dette område er i landskabskarakterplanen vurderet karakteristisk, men med middel intakthed.

Det nære landskab omkring Djurs Sommerland er ikke udpeget som bevaringsværdigt, eller andet beskyttelseskrævende landskab. Imidlertid indeholder planens forvaltningsstrategi blandt andet et mål om at "De rekreative arealer i tilknytning til Djurs Sommerland bør fortsat holdes ikke-synlige fra de omgivende landskaber".

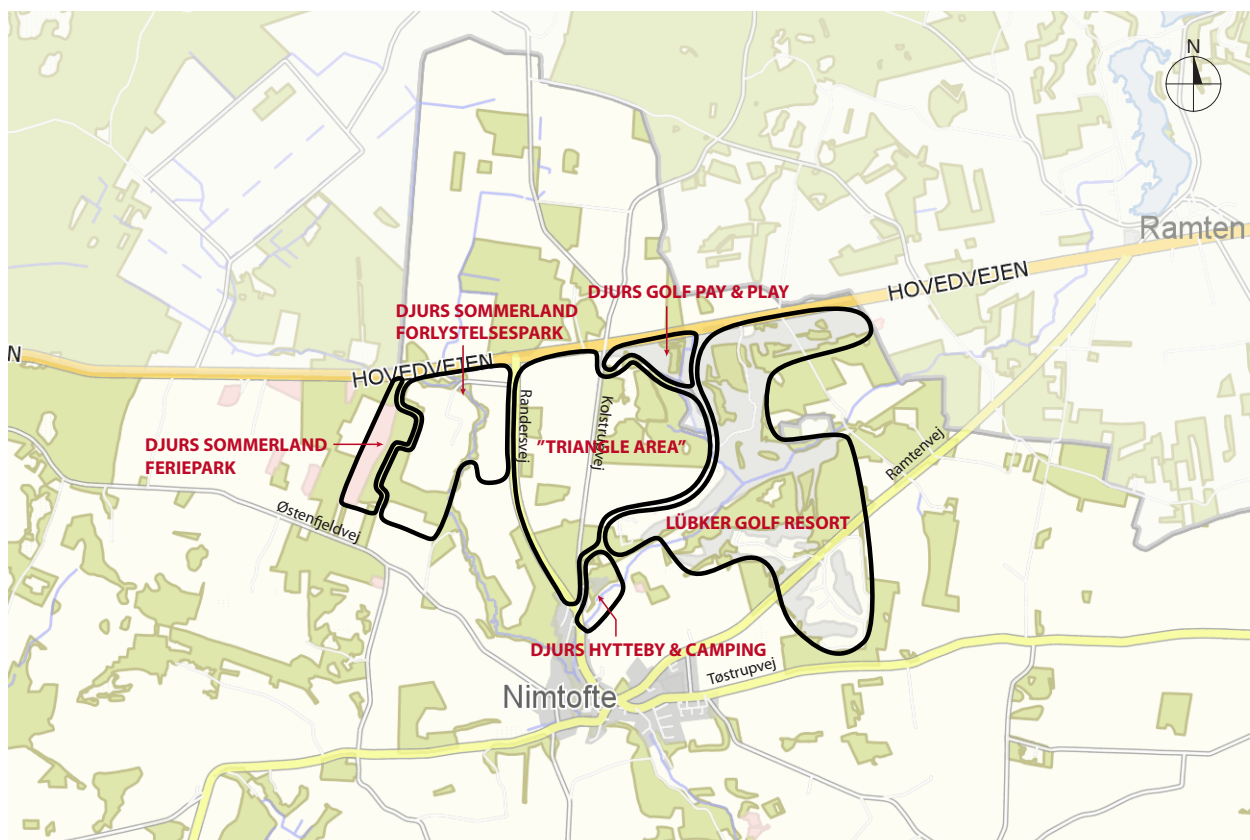
Tre vandhuller indenfor området er i Syddjurs Kommuneplan 2020 udpeget med "særlig naturbeskyttelse" med baggrund i en tidligere registrering som potentielt rasteområde (ikke yngleområde) for bilag IV-arter. Imidlertid er arten ikke fundet ved besigtigelse de seneste år, som skyldes, at vandhullerne er blevet mere skyggede og dermed mindre egnede som rastested.

Nærværende lokalplan vurderes således at være forenelig med kommuneplanens retningslinjer for landskab og natur.

RETNINGSLINJER FOR KLIMATILPASNING

I henhold til Syddjurs Kommuneplan (herunder Lokal Agenda 21-strategi) skal klimatilpasning indtænkes i alle nye lokalplaner, bl.a. hvad angår håndtering af overfladevand, mulige energibesparelser, mv.

Der vil blive stillet krav om udarbejdelse af en vandforvaltningsstrategi som grundlag for håndtering af regn- og overfladevand.



Området omkring Nimtofte er med turismestrategi udpeget til et særligt indsatsområde for produktudvikling og synliggørelse; målfors hold 1:50.000

Der er i lokalplanen mulighed for udnyttelse af alternativ energi i form af solenergi.

BATTRUPHOLTVEJ (OMFARTSVEJEN VED NIMTOFTE)

Trafikken til og fra Djurs Sommerland belaster Nimtofte by i sommerperioden, hvis smalle og slyngede vejforløb ikke er egnede til denne store trafikmængde.

Byrådet vedtog med budget 2016 igangsættelsen af arbejdet med en omfartsvej mellem Frederikslundsvej og Randersvej - vest om Nimtofte by. Denne vej er en del af den overordnede planlagte nord-syd-vej med forbindelse til de store sommerhusområder, mv. ved Djurslands nordkyst. Battrupholtvej forbedrer adgangen for de centrale og nordlige dele af Djursland med det statslige vejnet mod Aarhus.

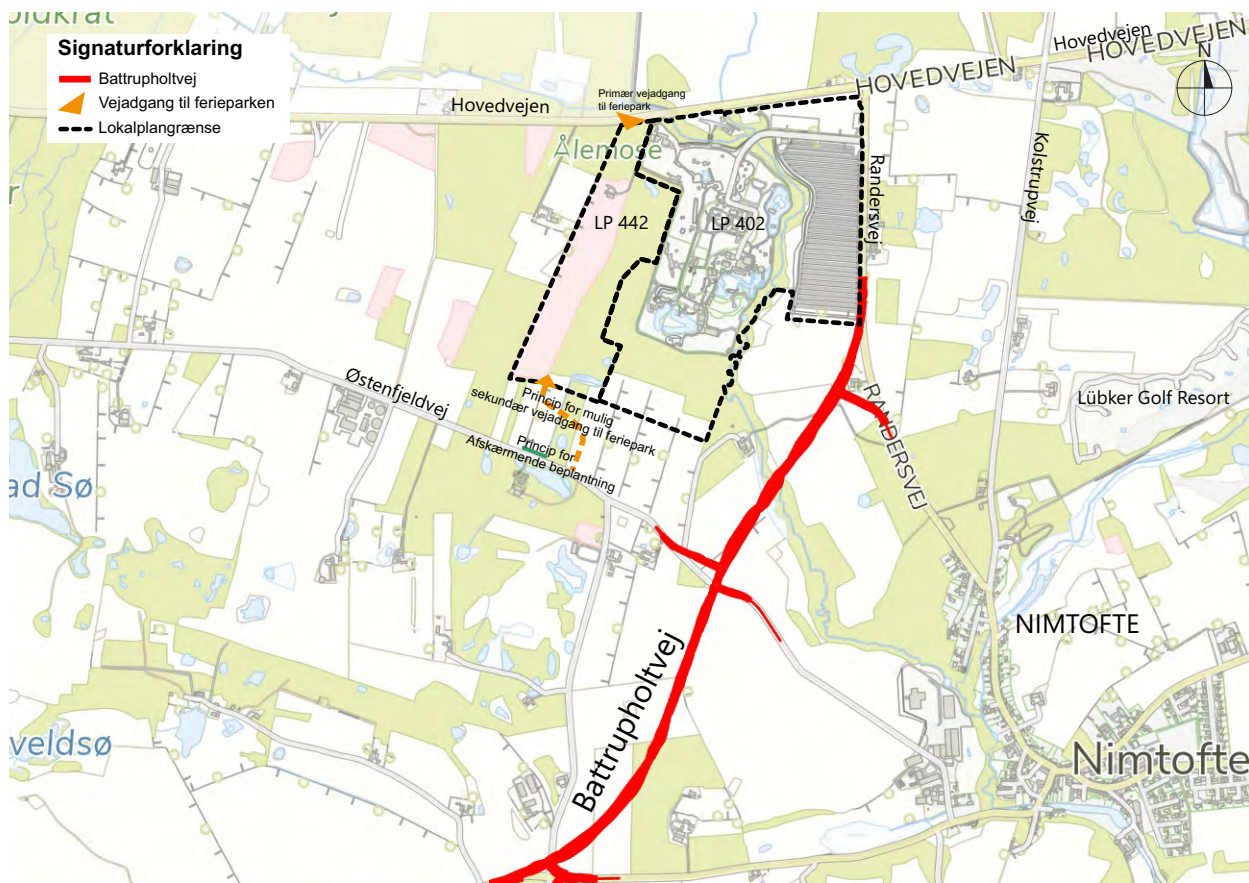
Battrupholtvej skal naturligvis ses i sammenhæng med Djurs Sommerland og andre turisme-planer i området jf. illustration på side 17. Der arbejdes derfor bl.a. med placering af vejadgange og tilslutninger, således at trafikken afvikles hensigtsmæssigt - også i de spidsbelastede perioder.

SOMMERHUSLOVEN

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse til feriecenter med mulighed for etablering af hotel, samt fritliggende og sammenbyggede hotelenheder.

Værelser i hotellet er knyttet til en hoteldrift, hvorfor der er umiddelbar mulighed for udlejning i mere end 5 nætter ad gangen.

De fritliggende og sammenbyggede hotelenheder har karakter af feriehytter/huse - uanset at de også er knyttet til hoteldriften. Erhvervsmæssig udlejning af fritliggende feriehytter/huse, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, forudsætter tilladelse i henhold til Sommerhusloven. Erhvervsstyrelsen er myndighed.



Tracé for den nu anlagte Battrupholtvej. målforhold 1:25.000

Erhvervsstyrelsen oplyser, at en udlejningstilladelse efter praksis vil være betinget af, at feriehytterne/husene placeres i en samlet opstilling, eventuelt i klynger og med en afstand på max. 5-6 meter mellem de enkelte hytter eller huse.

En konkret udlejningstilladelse kan først meddeles, når byggeriet er opført. Såfremt Erhvervsstyrelsen på baggrund af ovenstående vurderer, at byggeriet vil opfylde betingelserne, for at der kan meddeles tilladelse, vil Erhvervsstyrelsen kunne give et forhåndstilsagn om, at styrelsen er sindet at give udlejningstilladelse, når byggeriet er opført i overensstemmelse hermed.

CAMPINGREGLEMENTET

Lokalplanen giver endvidere mulighed for etablering af en campingplads. Campingpladsen skal etableres i henhold til Campingreglementet. Syddjurs Kommune er myndighed. Tilladelsen skal søges efter lokalplanens vedtagelse.

Såfremt Campingreglementet ændres, er lokalplanen ikke til hinder for tilsvarende justering jf. ovenstående.

DETAILHANDEL

I henhold til Planlovens detailhandelsbestemmelser kan der i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for bymidter, bydelscentre, aflastningscentre, lokalcentre og suppleringsområder, udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Størrelse på butikkerne fastlægges i hvert enkelt tilfælde og skal afspejle den sekundære funktion, den har.

I nærværende tilfælde er den primære funktion feriecenter og campingplads (i tilknytning til forlystelsespark) og lokalplanens mulighed for etablering af en mindre butik til salg af dagligvarer til ferieparken udgør således den sekundære funktion. Herudover giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres kiosker og salgssteder.

Syddjurs Kommune vurderer, at ovenstående butik alene vil påvirke feriecenter og campingpladsens interne miljø, hvor den vil indgå som en facilitet på linje med de øvrige faciliteter, som er rettet mod de kunder, der besøger området. Syddjurs Kommune vurderer desuden, at en butik i sig selv ikke vil medføre ændringer af de trafikale forhold.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KULTURARV

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Museum Østjylland har foretaget en arkivalisk kontrol af det pågældende område.

Der er ikke tidligere registreret fortidsminder på arealet, men i midten af forrige århundrede blev der iagttaget tydelige spor af bosættelser fra ældre stenalder på et areal beliggende 400 m vest for det aktuelle område. Disse bosættelser har været knyttet til bredden af Troldbækken, da denne i fortiden havde en langt større udstrækning. Stenalderfundene ligger på jævnt areal, ca. kote 25 og denne landskabstype fortsætter ind på det kommende lokalplanområde.

Det er derfor sandsynligt, at spor efter stenalderbosættelse også findes på det aktuelle område. Museum Østjylland vil derfor stærkt anbefale, at der foretages arkæologiske forundersøgelser af arealet inden anlægsarbejdet iværksættes.

NATURBESKYTTELSE

INTERNATIONAL NATURBESKYTTELSE

Natura 2000-områder

Habitatsbekendtgørelsen, som er implementering af EU's habitatsdirektiv, har til formål at fremme biodiversiteten, ved at definere en fælles ramme for beskyttelsen af arter og naturtyper, der har international betydning. Dette sker hovedsagligt gennem udpegning af særlige bevaringsområder - habitatområderne - også kaldet Natura 2000-områder. I Natura 2000-områderne skal der sikres eller genoprettes en gunstig bevaringsstatus for de arter eller naturtyper, som området er udpeget for.

Nærmeste Natura 2000-område er "Eldrup Skov, søer og moser i Løvenholm Skov", som ligger ca. 3 km nord-vest fra lokalplanområdet. Områdets udpegningsgrundlag omfatter en række lysåbne naturtyper.

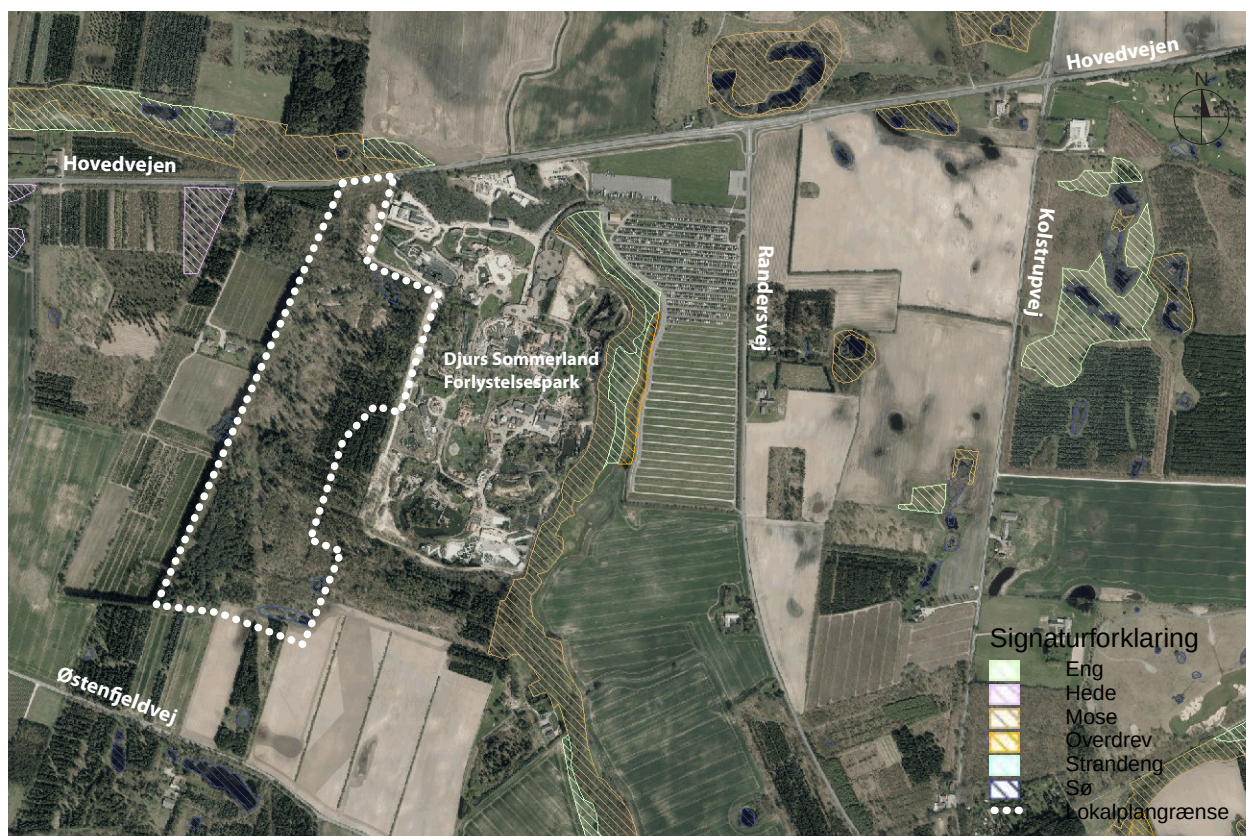
Syddjurs Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Særligt beskyttede arter

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre- og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Syddjurs Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området og det er vurderet, at en gennemførelse af planen ikke vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres nye vandhuller/søer. Det er



Naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet natur; målforskel 1:15.000.

Syddjurs Kommunes erfaring, at etablering af nye vandhuller kan skabe bedre levevilkår for eventuelle bilag IV-arter.

NATIONAL NATURBESKYTTELSE

§ 3 beskyttet natur

Der findes indenfor lokalplanområdet 3 vandhuller, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 (særlige naturtyper) jf. kort nedenfor.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af § 3 beskyttede søer/vandhuller, medmindre der kan opnås dispensation hertil.

Skovbyggelinje

Den overvejende del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje.

Inden for skovbyggelinjen, må der ikke etableres ny bebyggelse, campingvogne og lignende. Der kræves derfor dispensation fra kommunen for etablere bebyggelse og anlæg inden for skovbyggelinjen, eller at skovbyggelinjen ophæves inden for lokalplanens område.

Skiltning

I henhold til Naturbeskyttelsesloven § 21 er der forbud mod opstilling af reklamer og lignende i det åbne land. Det er vurderingen, at lokalplanens bestemmelser vedrørende skiltning ikke giver anledning til konflikt i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 21.



Naturbeskyttelseslovens § 17 Skovbyggelinje; målforskel 1:15.000.

FORSYNINGSFORHOLD

VARMEPLAN

Området ligger uden for fjernvarmens forsyningsområde og i umiddelbar tilknytning til fjernvarmens interesseområde.

Området er således ikke omfattet af den gældende varmeplanlægning og må forventes at skulle individuelt varmemforsynes.

VANDFORSYNING

Djurs Sommerland forlystelsespark vandforsynes fra eget vandværk, og det forventes, at ferieparken skal vandforsynes fra samme.

SPILDEVAND OG HÅNDTERING AF OVERFLADEVAND

Lokalplanområdet skal spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres lokalt via evt. nedsivning eller udledning via rense- og forsinkelsesbassin til Sorte Å.

Udledningen af husspildevand fra ferieparken skal således ledes til offentligt spildevandsanlæg. Området vil indgå i den kommende Spildevandsplan for "Syddjurs Kommune 2022 – 2025", som Byrådet vil godkende i 2022.

Spildevandsplanen skal bl.a. afklare indsats i forhold til de allerede tilstedeværende kapacitetsproblemer i Nimtofte, bl.a. ved Stationsvej.

Der vil blive stillet vilkår om håndtering af overfladevand for lokalplanområdet. Det påtænkes, at der udarbejdes en samlet vandforvaltningsstrategi for ferieparken, herunder rensning ved nedsivning og eventuel udledning til Sorte Å. Det forventes imidlertid, at overfladevand kan håndteres ved nedsivning under hensyntagen til grundvandsressourcen.

ELEKTRICITET

KONSTANT Net (tidligere NRGi Net) har leveringspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten købes på det fri el-marked.

RENOVATION

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Syddjurs Kommunes gældende affaldsregulativer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL MILJØET

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.

Miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" afsnit III.

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.

STØJ

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven.

Ferieparken er at betragte som en integreret del af Djurs Sommerland forlystelsespark. Ferieparken administreres således ikke efter særskilte støjgrænser, men efter gældende støjgrænser for forlystelsesparken. Også af den grund giver lokalplanen ikke mulighed for udstykning.

LUGT

Sydvest for lokalplanområdet ligger en ejendom med husdyrbrug og biogasanlæg. Lokalplanen er disponeret sådan, at ejendommens nuværende lovlige drift ikke påvirkes, idet der som afværgeforanstaltning i lokalplanens sydvestlige hjørne oprettes et delområde (Delområde III) som skal friholdes for lugtfølsom anvendelse. Planklagenævnet har tidligere afgjort, at biogasanlægget på ejendommen, skal indgå i vurderingen af den samlede lugtbelastning af lokalplanområdet, sådan at lugtgenen mellem husdyrbrug og biogasanlæg beregnes kummuleret. Hverken i Husdyrgodkendelse.dk eller i andre nuværende tilgængelige beregningsværktøjer er det dog muligt at beregne lugt kummuleret på sådan vis. Det er kommunens vurdering, at lugtbidraget fra biogasanlægget på ejendommen i det væsentlige vil have samme karakter som lugtbidraget fra husdyrbruget, da biogasanlægget er primær aftager af gylle fra husdyrbruget. Rent regneteknisk vil man ved en kumulationsbetragtning øge den beregnede geneafstand med 10%, i Husdyrgodkendelse.dk, hvis der ligger et nærliggende husdyrbrug. Således har Syddjurs Kommune til sikring af, at der ikke opleves kumulerede lugtgener indenfor lokalplanområdet, øget den beregnede lugtgeneafstand fra det eksisterende husdyrbrug med 10%,



Lugtgeneafstand fra nærliggende husdyrbrug og biogasanlæg; målforskel 1:15.000.

dvs. lugtgeneafstanden øges til (580 m x 1,10 =) 638 m. Lugtgeneafstanden på 638 m danner den nordøstlige afgrænsningen af Delområde III, se kort nedenfor. Delområde III skal friholdes for lugtfølsom anvendelse.

JORDFORURENING OG OVERSKUDSJORD

Lokalplanområdet ligger i landzone. Arealer indenfor landzone kan være omfattet af områdeklassificeringen, hvis det er fastlagt i Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring.

Områdeklassificering er arealer, der er klassificerede som værende lettere forurenede. Forureningskortlægninger er områder, hvor der er mistanke eller viden om forurening, kraftigere end lettere forurening.

Der er ingen områdeklassificering eller jordforureningskortlægning i lokalplanområdet.

Bortskaffelse af overskudsjord skal ske i overensstemmelse med Syddjurs Kommunes Regulativ for Jordstyring.

Grundvand

Lokalplanområdet er kortlagt som OSD (Område med Særlige Drikkevandsinteresser). En del af lokalplanområdet er udlagt til følsomt indvindingsopland (FI) og til indsatsområde(IO). Arealet er endvidere indvindingsopland til Koed-Sundby Vandværk.

I den del af lokalplanområdet, hvor der er udlagt indsatsområde og følsomt indvindingsopland er det ikke hensigtsmæssigt at etablere anlæg til nedsivning af spildevand, da der i området er en ringe beskyttelse af grundvandet og deraf en øget forureningsrisiko.

Jf § 8 i bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter skal Kommunalbestyrelsen ved administration af lovgivningen forebygge forringelse af tilstanden for overfladevandområder og grundvandsforekomster. Kommunen skal sikre, at opfyldelse af de miljømål, der er fastlagt i bekendtgørelse om miljømål for overfladevandområder og grundvandsforekomster, ikke forhindres. Målsætningen for grundvandsforekomsterne i lokalplanområdet er "kemisk og kvantitativ god tilstand".

Der er på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet indsatsplan for grundvandsbeskyttelse i området. Fremadrettet vil det kunne forventes, at der bliver udarbejdet en indsatsplan. Det vurderes imidlertid, at den kommende indsatsplan ikke vil være til hinder for realisering af lokalplanen, idet anvendelsen ikke er til gene for områdets grundvandsressource.

SERVITUTTER

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanen formål, kan aflyses med lokalplanen.

Servitutter der fortrænges eller aflyses med lokalplanen fremgår af lokalplanbestemmelserne § 17.

Andre private servitutter kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Tinglyste servitutter - Hovedvejen 93, Nimtofte

matr. nr. 46c Løvenholm Hovedgaard, Nimtofte

1	13.07.1972	Dok. om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering	Aflyses ikke
---	------------	--	--------------

Tinglyste servitutter - Hovedvejen 95, Nimtofte

matr. nr. 46f Løvenholm Hovedgaard, Nimtofte

matr. nr. 63 Løvenholm Hovedgaard, Nimtofte

1	23.01.1906	Dok. om færdselsret mv 46D, 6F, 17 (TML, vedr. evt. #A, 3B, 3C, 2C, 2F)	Aflyses ikke
2	24.03.1945	Dok. om byggelinier mv	Aflyses ikke
3	13.11.1962	Dok. om adgangsbegrænsning mv	Aflyses ikke
4	22.06.1972	Dok. om højspænding mv, Ikke til hinder for prioritering, vedr. 46D	Aflyses ikke
5	14.11.1972	Ekspansion ang. pligt til at resp. højspændingsledninger samt fornøden færdsel mv, vedr 12A.	Aflyses ikke
6	07.11.2012	Servitut om 220 kV landkabel	Aflyses ikke
7	06.05.1993	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv, beplantning. Vedr 1B (TML, vedr. evt. 5A, 5B)	Aflyses ikke
8	26.11.1993	Dok. om kabeltrace mv, (TML, vedr. evt. 5A, 5B)	Aflyses ikke
9	13.06.2003	Dekl. ang transformerstation og kabeltrace resp omprioritering og prioritering vedr. 5B AKT: B662	Aflyses ikke

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

CAMPINGREGLEMENTET

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske realisering af campingpladsen før Syddjurs Kommune har meddelt tilladelse hertil jf. Campingreglementet.

SOMMERHUSLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske realisering af erhvervs-mæssig udlejning af fritliggende feriehytter/huse i mere end 5 nætter ad gangen før der er meddelt tilladelse i henhold til Sommerhusloven. Erhvervsstyrelsen er myndighed.

NATURBESKYTTESLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af § 3 beskyttede søer/vandhuller, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune.

VEJLOVEN

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang, mv til Hovedvejen, før Vejdirektoratet har givet tilladelse hertil, jf. vejloven.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning er på strækningen langs Hovedvejen pålagt en vejbyggelinie på 17,5 meter, som måles fra vejmidte med tillæg på 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 til passage. Ved etablering af byggeri, anlæg eller lignende indenfor dette areal, skal der således

indhentes dispensationstilladelse fra Vejdirektoratet, idet der som betingelse skal tinglyses en fjernelsesdeklaration.

MUSEUMSLOVEN

Museum Østjylland skal i henhold til museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Østjylland underrettes, jf. museumsloven.

JORDFORURENINGSLOVEN

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Syddjurs Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

FÆRDELSLOVEN

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

LANDBRUGSLOVEN

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

matr. nr. 63 og 46 f Løvenholm Hgd., Nimtofte

Uanset lokalplanenes bestemmelser kræves det, at landbrugspligten ophæves på de arealer, der ikke anvendes til landbrug, ved en særskilt ansøgning til Natur- og Erhvervstyrelsen, jf. landbrugsloven.

EKSPPROPRIATION

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. planlovens § 17, stk. 1.

Der gælder efter planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Dette gælder også bebyggelse og anvendelse der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan Byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis følgende forudsætninger er opfyldt, jf. § 17 , stk. 2 og 3; At lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen. At der ikke er tale om lokalplanpligtigt byggeri, at Erhvervsministeriet ikke har nedlagt veto, og at der ikke er tale om overførelse til byzone og sommerhusområde.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort - dog højst i ét år.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelsen 50 af 19. januar 2018) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at sikre områdets anvendelse til rekreative formål i form af feriepark med tilhørende faciliteter,
- 1.2 at sikre, at den primære vejadgang til hele området sker fra Hovedvejen 415, Randers-Grenaa,
- 1.3 at sikre etablering af plantebælter mod det åbne land.
- 1.4 at sikre friholdelse for lugtfølsom anvendelse i Delområde III

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:

matr. nr. 63 Løvenholm Hgd., Nimtofte;

samt del af 46c og del af 46f Løvenholm Hovedgaard, Nimtofte

samt alle parceller, der efter den 1. januar 2022 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet er i landzone og fastholdes i landzone.
- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 1 og 2.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til rekreativt område i form af feriepark omfattende feriecenter og campingplads med tilhørende faciliteter.
- 3.2 Indenfor delområde I jf. kortbilag 2 må der kun ske anvendelse til ferieparkens hovedbygning omfattende overnatningsfaciliteter i form af hotel med værelser, sammenbyggede og fritliggende hotelenheder (hytter) med tilknytning til hotelaktiviteten, receptioner, spisesteder, personalefaciliteter, lager og depoter, indendørs og udendørs legeområder, kiosker og salgssteder, samt butik med dagligvarer til ferieparkens forsyning.
- 3.3 Indenfor delområde II jf. kortbilag 2 må der ske anvendelse til overnatningsfaciliteter i form af sammenbyggede og fritliggende hotelenheder (hytter) med tilknytning til hotelaktiviteten i delområde I.

Delområdet må desuden anvendes til campingplads omfattende overnatningsfaciliteter i form af pladser til campingvogne, autocampere og teltpladser, campinghytter, samt til en servicebygning til campingpladsens forsyning. Såfremt der ikke placeres en butik med dagligvarer til ferieparkens forsyning i Delområde I, kan denne butik placeres i Delområde II.

- 3.4 Delområde I og II må endvidere anvendes til bygninger og anlæg og lignende som ramme for underholdning og beværtning af områdets gæster, herunder mindre, ikke-støjende forlystelser som fx karruseller og lignende.
- 3.5 Der må indenfor delområde I eller II ske anvendelse til bolig for en portner, bestyrer eller anden ansat i virksomheden, som er nødvendig for virksomhedens drift og sikkerhed.
- 3.6 Delområde I og II må desuden anvendes til bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets drift, samt veje, stier, parkering og grønne områder.
- 3.7 Delområde III må kun anvendes til bygninger og anlæg uden lugtfølsom anvendelse - herunder fx oplag, færdselsareal, garage, tekniske anlæg, lager mv. Der må ikke etableres lugtfølsom anvendelse som fx hotel, campingplads, rekreative aktiviteter, kontor eller lignende.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke ske en matrikulær udstykning af lokalplanens område, dog med undtagelse af arealer til teknisk forsyning og lignende.

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Veje, stier og parkeringsarealer skal placeres i princippet som angivet på illustrationsplanen på side 10 og kortbilag 2. Adgangsvej og parkeringsarealer skal placeres i den vestlige del af lokalplanområdet. Adgangsvejen kan gives et slynget forløb. Betjening af overnatningsenhederne skal ske via stier.

VEJE

- 5.2 Lokalplanområdet skal primært vejbetjenes fra Hovedvejen 415, Randers-Grenaa i princippet som vist på kortbilag 2. Sekundært kan lokalplanområdet vejbetjenes fra den sydlige indkørsel via Østenfjeldvej i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Sekundær vejbetjening kan etableres først til den sydligste del af området, under forudsætning af godkendelse af kommunens vejmyndighed. Godkendelsen skal gives som dispensation.
- 5.4 Vejadgang for personale og leverandører til Hovedvejen 91 (forlystelsesparken) kan ske via nærværende lokalplanområde.
- 5.5 Veje skal udlægges i en bredde på minimum 9,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- 5.6 Veje skal udføres med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af hævede flader, som minimum hvor stier krydser vejene.
- 5.7 Blinde veje skal udføres med vendepladser, som muliggør vending med lastbil/distributionsbil/renovationsbil/bil med anhænger, campingvogn og lignende.

STIER

- 5.8 Stier skal udlægges i en bredde på minimum 6,0 meter. Heraf skal det belagte areal have en bredde på mindst 3,0 meter.
- 5.9 Den primære stiforbindelse fra lokalplanområdet til forlystelsesparken skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

PARKERING

- 5.10 Der skal etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for besøgende, kunder og medarbejdere.

Der skal indenfor lokalplanområdet mindst etableres:

- 1 parkeringsplads pr. værelse i hotel.
 - 1 parkeringsplads pr. fritliggende/sammenbygget hotelenhed med plads til op til 4 personer. Ved hotelenheder med plads til mere end 4 personer skal der etableres yderligere 1 parkeringsplads pr. 4 personer.
 - 1 parkeringsplads pr. campingenhed, herunder campinghytter.
- 5.11 Parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med minimum 1 træ pr. 4 p-pladser.
- Træerne skal opstilles i grupper, på rækker eller mellem parkeringsbåsene.

BELYSNING

- 5.12 Belysning af vej-, sti- og parkeringsarealer skal ske med ensartede og nedadrettede belysningsarmaturer, dog må lyspunkthøjden variere.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

FÆLLES BESTEMMELSER FOR DELOMRÅDE I, II OG III

- 6.1 Der må indenfor lokalplanområdet opføres maksimalt 33.000 m² bruttoetageareal.
- 6.2 Der må maksimalt opføres 450 hotelenheder.
- 6.3 Den enkelte hotelenhed kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 60 m² for de fritliggende hotelenheder. Den enkelte hotelenhed kan opføres med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m² for de sammenbyggede hotelenheder. De sammenbyggede hotelenheder skal være lodret adskilte enheder med egen indgang.
- 6.4 Hotelenheder må opføres i maksimalt 2 ½ etage og med en maksimal højde på 8,5 meter.
- 6.5 Bygninger og anlæg og lignende som anvendes som ramme for underholdning og beværtning af områdets gæster og/eller som er nødvendige for områdets drift må opføres i maksimalt 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 6 meter. Der kan dog i tilknytning til bygninger og anlæg til underholdning og beværtning opføres kulisser med en højere højde fx masterne på piratskib.

- 6.6 Bolig for portner, bestyrer eller anden ansat i virksomheden må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal og må maksimalt opføres med en højde på 8,5 meter og maksimalt i 2 etager.

DELOMRÅDE I

- 6.7 Hovedbygning må opføres med maksimalt 3.000 m² bruttoetageareal.
- 6.8 Hovedbygning må opføres i maksimalt 3 etager og med en maksimal højde på 20 meter.
- 6.9 Det samlede areal for butik til salg af dagligvarer må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal.

DELOMRÅDE II

- 6.10 Der må etableres maksimalt 300 campingenheder. Antallet af campinghytter må maksimalt udgøre procentdel i henhold til Campingeglementet.
- 6.11 Der må opføres en servicebygning i tilknytning til campingpladsen. Den maksimale størrelse for servicebygningen er fastlagt til 1.000 m² bruttoetageareal.
- 6.12 Servicebygning til campingpladsen må opføres i maksimalt 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 6 meter.
- 6.13 Den enkelte campinghytte må have en størrelse og højde som fastlagt i Campingreglementet.
- 6.14 Det samlede areal for butik til salg af dagligvarer må ikke overstige 250 m² bruttoetageareal.

§ 7 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelses facader og tage, samt øvrige anlæg skal fremstå med materialernes naturlige farver eller med farverne hvid, sort, grå, rå umbra, brændt umbra, dodenkopf, oxydrød, gl. oxydrød, svenskrød, engelsk rød, rød okker, rå siena, okker, vogngørn og i disse farvers blanding med sort og hvid.

Ad 7.2:
Glansværditabel

Betegnelse	Refleksion
Helmat	0-5
Mat	5-10
Halvmat	10-30
Halvblank	30-60
Blank	60-90
Helblank	90-

- 7.2 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal på over 10.
- 7.3 Bebyggelse, der ligger i sammenhængende grupper, skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

SKILTNING

- 7.4 Der må opstilles 1 skiltepylon ved hver af de to indkørsler til lokalplanområdet.
- 7.5 Skiltepyloner må maksimalt have højde på 4,0 meter. Pylonens bredde må maksimalt udgøre 2/3 af pylonens højde. Pylonen må fremstå med logo og navnetræk og åbningstider.
- 7.6 Skiltepyloner skal udføres i ikke reflekterende materialer og der må ikke benyttes effekt-, fluoriserende-, og selvlysende farver.

- 7.7 Der må desuden opstilles op til 3 flagstænger ved hver af de to indkørsler til lokalplanområdet.

Der må flages med bløde firmaflag uden afstivning i top og bund. Flagstænger må maksimalt have en højde på 8 meter. Hvis der opsættes mere end en flagstang, må den indbyrdes afstand mellem flagstængerne ikke være større end 5 meter.

- 7.8 Der må desuden opstilles henvisningsskilte til områdets funktioner som fx parkering, servicebygning, reception, vareindlevering og lign. Henvisningsskilte må maksimalt have en højde på 80 cm.

- 7.9 Der må på dagligvarebutik opsættes et facadeskilt med både firmanavn og firmalogo. Facadeskilte skal opsættes som enkeltbogstaver og /eller logo. Bogstavernes og logoets højde må maks. være 50 cm. Facadeskiltene kan udføres i virksomhedens logofarver.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning eller lignende gives et ordentligt udseende.

- 8.2 Det grønne/blå område jf. kortbilag 2 skal friholdes for bebyggelse, dog med undtagelse af bygninger og anlæg og lignende som anvendes som ramme for underholdning og beværtning af områdets gæster, herunder legeredskaber.

Områdets placering og udstrækning er principiel og kan således i forbindelse med detail-projekteringen ændres, dog skal området udgøre en centralbeliggende del af bebyggelsen.

- 8.3 Der skal etableres plantebælter med en bredde på minimum 10 meter, og en højde på minimum 10 m som angivet på kortbilag 2, jf. § 12.2. Plantebælterne skal fremstå tætte og dækkende på alle årstider. Plantebælterne må gennembrydes med henblik på etablering af sti- og/eller vejadgang.

- 8.4 Plantebælter skal suppleres af et trådhegn i en højde på mindst 0,9 m jf. § 12.3. Trådhegnet skal være placeret så det er skjult af beplantningen.

- 8.5 I Delområde III må der ikke etableres rekreative opholdsarealer, anlæg og lignende med lugtfølsom anvendelse.

§ 9 TERRÆN

- 9.1 Terrænregulering skal så vidt muligt begrænses.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker, søer/vandhuller og lignende, der etableres som en del af områdets landskabelige bearbejdning.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

- 11.2 Installationsbokse og lignende, mindre anlæg til områdets tekniske

forsyning skal placeres samlet (langs vej- eller naboskel) og skal have samme diskrete udformning og farve.

- 11.3 Beholdere, containere, molokker eller lignende til affald skal samles i "øer" og afskærmes med beplantning eller indhegning.
- 11.4 Lyskilder på ubebyggede arealer, der ikke er færdselsarealer, skal være nedadvendt og lyskilden må maksimalt være 4 meter over terræn, dog med undtagelse af belysning af kulisser.
- 11.5 Der skal etableres støjværn mod nabobeboelse, hvis det er nødvendigt for at overholde de gældende grænseværdier for støj jf. § 12.4. Det kan etableres som jordvold eller som støjhegn med en størrelse og placering, der opfylder formålet.

REGNVANDSBASSINER

- 11.6 Regnvandsbassiner skal udformes som naturlige søer og indgå i områdets landskabsbearbejdning.

SOLENERGIANLÆG

- 11.7 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygningstage, hvor taget har en hældning på 10 grader eller mere;
- skal anlægget placeres med samme hældning som taget;
 - må anlægget ikke være hævet mere end 10 cm over tagfladen.
- 11.8 Ved etablering af anlæg til indvinding af solenergi på bygningstage, hvor taget har en hældning op til 10 grader;
- må anlægget maksimalt rage 1 meter over tagets højeste punkt;
 - skal anlægget minimum placeres 1 meter fra tagkant.
- 11.9 Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning, når anlæggets højeste punkt ikke er højere end 1 meter over tagfladen og placeret minimum 1 meter fra tagets kant. Såfremt taget er udført med brystning må anlægget føres ud til brystningen.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- 12.1 De i § 5.1 nævnte veje, stier og parkeringsarealer er etableret. Hvis udbygningen deles i etaper, gælder bestemmelsen for den pågældende etape.
- 12.2 De i § 8.3 nævnte beplantningsbælter er etableret, dog senest ved førstkomende plantesæson efter ibrugtagning.
- 12.3 Det § 8.4 nævnte et hegn mod naboareal vest og syd for lokalplanområdet er etableret.
- 12.4 Der er etableret støjværn mod nabobeboelse jf. § 11.5, hvis det er nødvendigt for at overholde de gældende grænseværdier.
- 12.4 Ny bebyggelse er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 14.1 Lokalplanen er gældende fra den dag, det er offentliggjort at planen er vedtaget endeligt.
- 14.2 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 14.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.
- 14.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Se herom i planlovens § 19.
- Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse orienteres om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives. Se herom i planlovens § 19.
- 14.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i byggeloven, udstykningsloven og planloven m.fl.
- 14.6 Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstands-servitutter bortfalder i det omfang de er uforenelige med lokalplanen.
- 14.7 Hvis der er af væsentlig betydning for planens gennemførelse, kan kommunen ekspropriere private ejendomme eller rettigheder over ejendomme.

Der henvises i øvrigt til planloven.

VEDTAGELSESPÅTEGNINGER

Således vedtaget som endelig lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune.

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 25. januar 2023

Michael Stegger Jensen
Borgmester

Rasmus Møller
Kommunaldirektør

