



HELHEDSPPLAN FOR ÅLERNE

JUNI 2025

HELHEDSPLAN FOR ÅLERNE

INDHOLD

INDLEDNING	
• Ålerne	3
• Helhedsplanens formål	3
EBELTOFT	
• Helhedsplanens placering	4
HELHEDSPLANENS KONTEKST	
• Helhedsplanens område	5
• Sommerhusområder	5
• Bebyggelse	5
• Erhverv	5
• Skov og vand	5
VISION FOR HELHEDSPLAN FOR ÅLERNE	
• Stedets potentialer	6
• Bæredygtig planlægning	7
FORUDSÆTNINGER	
• Gældende planlægning	8
• Igangværende planlægning	8
ANALYSE	
• Terræn og vand	9
• Bindinger	9
• Rekreative destinationer	10
• Infrastruktur	10
• Landskab	11
SAMLEDE PRINCIPPER FOR PLANLÆGNING	
• Principper	12
• 1. Princip for vand	13
• 2. Princip for natur- og rekreative områder	14
• 3. Princip for rekreative forbindelser	15
• 4. Princip for beboelse og infrastruktur	16
DE NÆSTE SKRIDT	
Den videre planlægning	17



Hvad er en helhedsplan

Helhedsplaner udarbejdes for at danne et overblik over forskellige potentialer og problemstillinger i bestemte byer eller områder, og skal fungere som rettesnor for fremtidig planlægning, initiativer og projekter i området.

En helhedsplan skal afspejle de politiske visioner for, hvordan vi sikrer den langsigtede og bæredygtige udvikling i kommunen.

Helhedsplaner er uformelle og ikke juridisk bindende.

INDLEDNING

Ålerne

Ålerne er en klynge af ejendomme, der ligger på Ålervejen syd for Ebeltoft, og som lægger navn til Syddjurs Kommunes Helhedsplan for Ålerne. Helhedsplanen er en vision for et fremtidigt bæredygtigt bolig- og naturområde i tæt tilknytning til Ebeltoft.

Helhedsplanen for Ålerne omfatter et 65 hektar stort areal syd for Ebeltoft, der strækker sig fra Christianslundvej ved Tolløkke i nord til kysten ved Ebeltoft Færgehavn i syd.

I løbet af sommeren 2024 har der været borgerinddragelse i forbindelse med helhedsplanen. 130 borgere deltog i Syddjurs Kommunes to borgermøder og workshops, hvor borgerne blev inviteret til at bidrage med deres input til indholdet af helhedsplanen. Borgermøderne blev efterfulgt af en høringsperiode, hvor der yderligere var mulighed for at bidrage med kommentarer og forslag til helhedsplanen.

De indkomne inputs fra borgerinddragelsen er blevet kvalificeret og indarbejdet i helhedsplanen. Det er særligt forslag og kommentarer omkring udsigter, infrastruktur, natur, landskab og bystrategiske overvejelser, der har haft indflydelse på helhedsplanen.



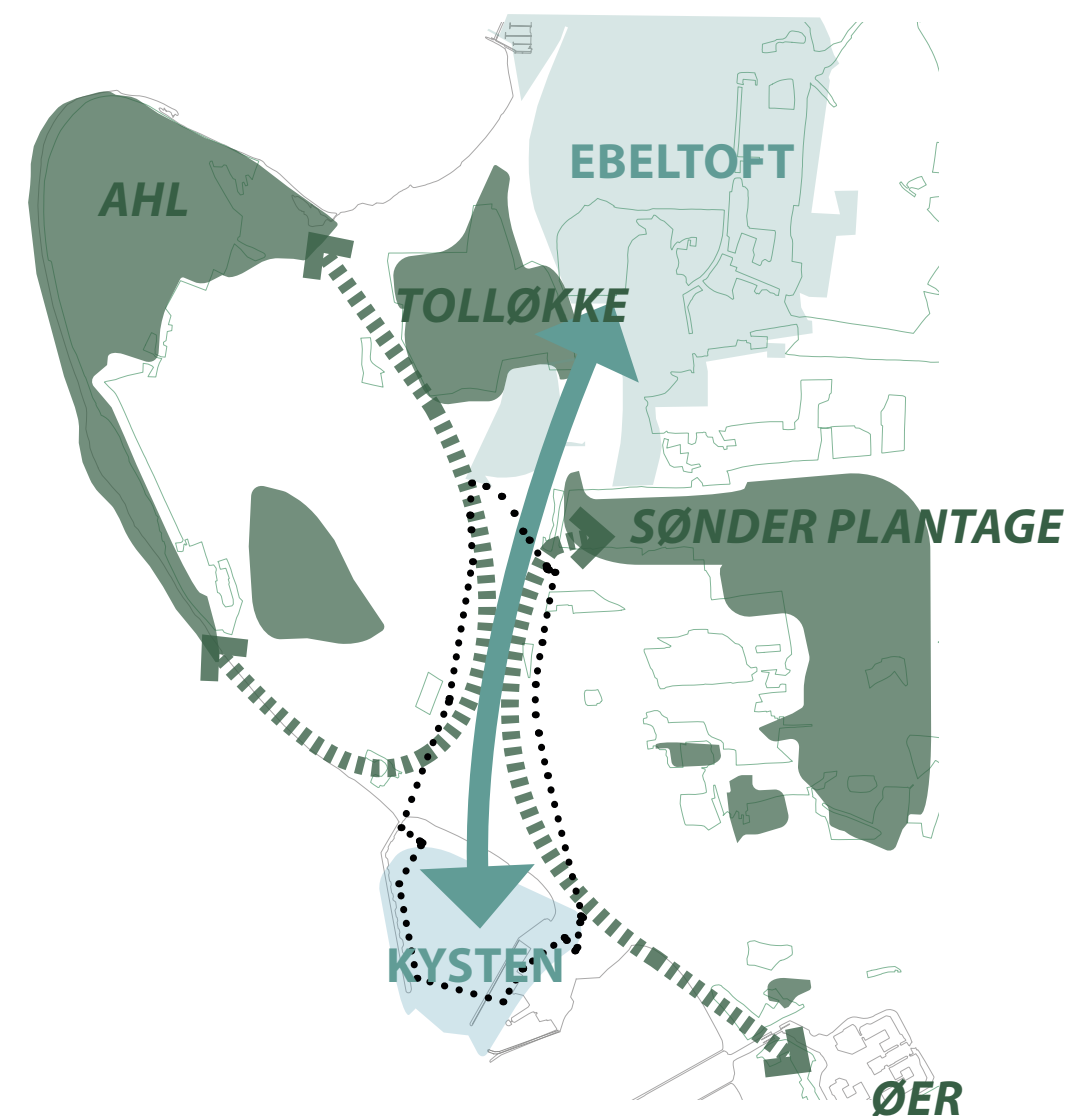
Ålerne

Formålet med helhedsplanen

Erhvervs- og planudvalget i Syddjurs Kommune satte i januar 2022 gang i udarbejdelsen af en helhedsplan for Ålerne, som grundlag for den fremtidige planlægning i området.

Det overordnede formål med helhedsplanen er:

- At muliggøre at Ebeltoft kan udvikles med nye boligområder
- At udvikle bæredygtige boligområder gennem bæredygtig planlægning
- At skabe et attraktivt boligområde på en attraktiv lokation tæt på kyst, natur og by
- At skabe grønne og rekreative forbindelser der forbinder til omkringliggende områder



EBELTOFT

Helhedsplanens placering

Ebeltoft har sin helt egen identitet, og byens muligheder er i høj grad forankret i de særlige, stedbundne kvaliteter – kvaliteter der hænger sammen med byens unikke beliggenhed, dens købstadshistorie, natur og kulturtilbud.

Byen er omgivet af beskyttet natur og landskaber med restriktioner, der gør det vanskeligt at udvide byen. Der er enkelte muligheder for at byfortætte inden for den eksisterende by, hvor gamle funktioner som skole og erhverv kan erstattes af nye boligområder.

Helhedsplanens område mod syd er en af Ebeltofts få muligheder for at udvide byen, og det potentiale undersøges med Helhedsplanen for Ålerne.

Ved Ålerne er der mulighed for at byudvikle uden naturmæssige og landskabsmæssige bindinger. Der er et plangrundlag at bygge videre på, som ikke kræver dispensationer i forhold til beskyttet natur og bevaringsværdige landskaber.

 Byfortætningspotentialer
 Naturbeskyttelsesområder



HELHEDSPLANENS KONTEKST

Helhedsplanens område

Helhedsplanens område er ca. 65 hektar og måler ca. 2 km i længden og 500 m i bredden. Området består i dag mest af landbrugsarealer med opdyrkede eller tidligere opdyrkede marker. Inden for afgrænsningen af helhedsplanen ligger en tidligere gård, Færgegården, og en tidligere fabrik, som i dag benyttes til events og mindre iværksættervirksomheder.

Sommerhusområder

Området er omgivet af flere sommerhusområder, som er den dominerende bebyggelses-typologi i området. De er forholdsvist tæt bebyggede og har interne forbundne vej-systemer.

Bebyggelse

Udover sommerhusområderne er bebyggelsen i området spredt og består hovedsagligt af fritliggende gårde/ejendomme. To steder samler enkelte huse sig og udgør et mindre lokalområde, der er blevet navngivet Skovgårde og Ålerne. Arealerne mellem gårdene og ejendommene udgøres af marker og landbrugsarealer. Der er udlagt et nyt område til boligbebyggelse syd for Tolløkke-skoven, der forlænger boligområderne i Ebeltoft by mod syd. Området er endnu ikke udbygget.

Erhverv

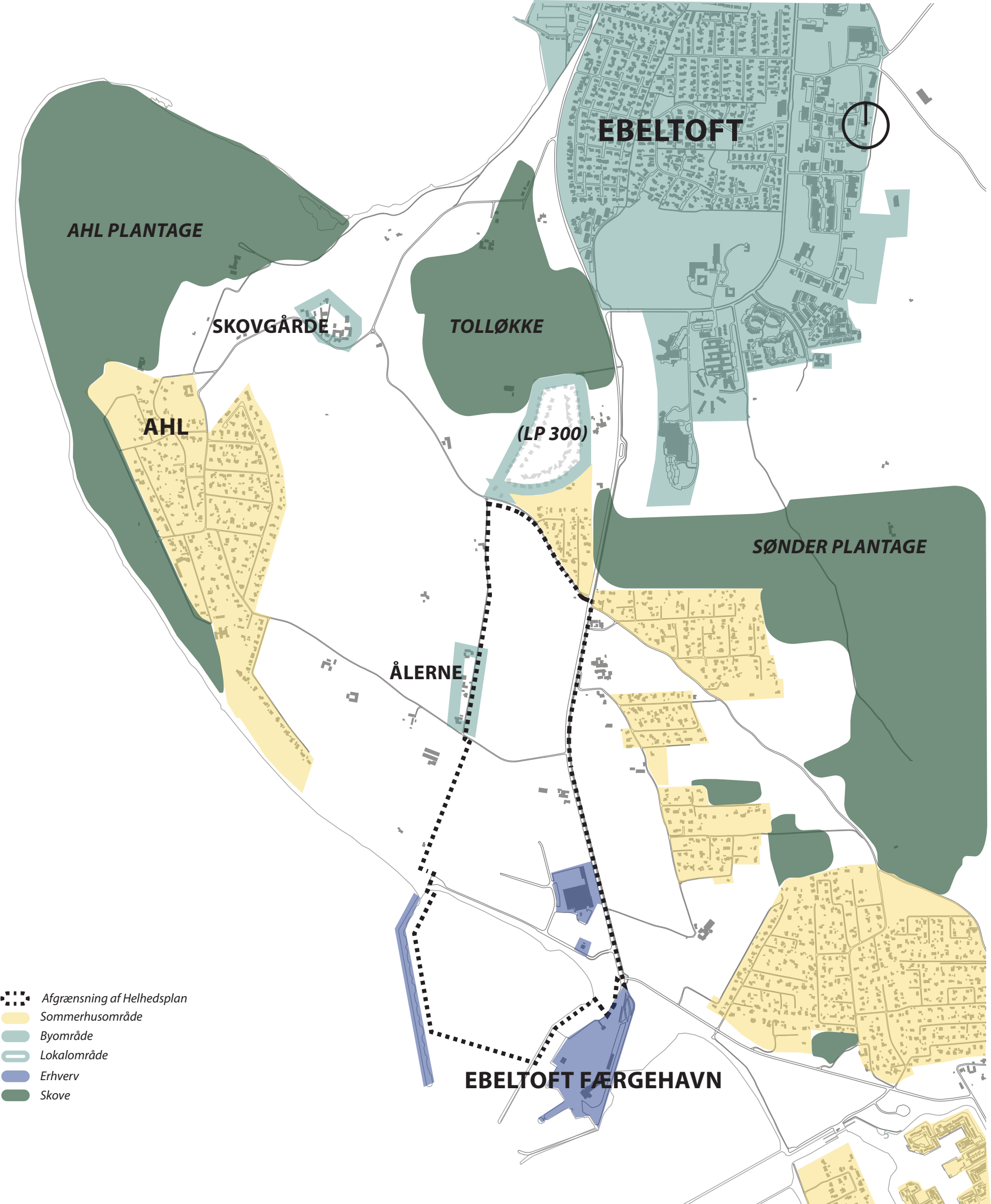
Færehavnen længst mod syd udgør sammen med den gamle fabrik, et kystnært erhvervsområde med større bebyggelse og anlæg. De få færgeafgange og nye funktioner i den gamle stålfabrik gør, at erhvervsområdet ikke er særligt belastet af trafik, støj osv. Enkelte af gårdene og ejendommene i området drives som erhverv i form af landbrug og håndværkervirksomheder. På molen vest for Færehavnen står fire vindmøller, og tæt ved står en bygning, der blev bygget som besøgsbygning i forbindelse med opførelsen af vindmøllerne.

Skov og vand

Området her syd for Ebeltoft er omkranset af tre store skovområder med gode rekreative og naturmæssige værdier. Mod syd afgrænses området af kysten - også med store rekreative og naturmæssige værdier.

Betydning for helhedsplanen

En udvikling af Ålerne skal skalamæssigt tilpasse sig omgivelserne og indskrive sig i den naturmæssige og rekreative kontekst.



VISION FOR HELHEDSPLAN FOR ÅLERNE

STEDETS POTENTIALE

Visionen for helhedsplanen for Ålerne er at skabe et grundlag for et bæredygtigt bolig- og naturområde, der skal udvikles på stedets præmisser. Helhedsplanens principper er baseret på en analyse af stedets potentialer og omfatter overordnede principper for overfladevand, natur- og rekreative områder, rekreative forbindelser, infrastruktur og placering af boligområder.

Målet er, at udviklingen skal udnytte og forstærke stedets potentiale og dermed tilføre mere kvalitet til området. Både for dem, der skal bo her, men også for lokalområdet rundt om. Udviklingen af området skal understøtte lokale nære fællesskaber for de fremtidige beboere og samtidig skabe rekreative muligheder for hele lokalområdet.

Helhedsplanen for Ålerne omfatter et område, der har en fantastisk beliggenhed. Områder omkring Ebeltoft er generelt kendetegnet ved nærhed til kysten og utroligt smukke udsigter henover vigen til Mols og Helgenæs. Derudover er området beriget med nærhed til skove, særlig natur og et varieret landskab, der alt sammen bidrager til gode naturoplevelser. Og nærheden til Ebeltoft er også med til at gøre området helt særligt.

Placeringen her mellem by, kyst og natur skaber stor værdi for den fremtidige bosætning i området.

Udviklingen af Ålerne tilfører også adgang til store dele af de arealer, der i dag er

landbrugsarealer. Det betyder en tilgængelig rekreativ infrastruktur i området og en bedre forbindelse mellem kysten i syd og Ebeltoft By.

Der er i dag et plangrundlag til stede for helhedsplanens område, der gør det muligt at byudvikle her. Men derudover er der også nogle forhold tilstede, som understøtter udviklingsretningen syd for Ebeltoft. Det gælder eksempelvis infrastrukturen. Af historiske årsager er Færgehavnen forbundet til Ebeltoft gennem Færgevejen, som er en tresporet vej med en dobbelrettet cykelsti. Det sikrer det fremtidige boligområde en god og stærk vejforbindelse. Derudover er der ligeledes af historiske årsager en kloakledning langs med Færgevejen, der vil give mulighed for en nem tilkobling for de fremtidige boligområder.

Det er store strukturelle anlæg, som allerede er til stede grundet tidligere tiders planlægning for et erhvervs- og industriområde, som i dag ikke længere er aktu-

Fra industri- og
landbrugsområde



til

Bæredygtigt bolig- og
naturområde.



VISION FOR HELHEDSPLAN FOR ÅLERNE

BÆREDYGTIG PLANLÆGNING

Helhedsplanen for Ålerne har et langt og et kort sigte. På kort sigt har Fonden Gældfri og Grobunds opkøb af arealer i området og deres planer om at etablere et nyt boligområde skabt et behov for, at Syddjurs Kommune med helhedsplanen sikrer en sammenhængende planlægning i området. På lang sigt har helhedsplanen det formål med rettidig omhu at sikre en sammenhængende planlægning for en udvikling af Ebeltoft mod syd, til når behovet for flere boligområder opstår.

Grundlæggende er der den udfordring med byplanlægning, at det er mest bæredygtigt ikke at byudvikle - og dermed ikke at bygge. På den anden side har en kommune også behov for at tiltrække nye borgere og virksomheder, der kan være med til at forbedre grundlaget for kommunens velfærd.

Så hvis der skal byudvikles, er det Syddjurs Kommunes ambition, at det skal ske igennem en bæredygtig udvikling. Tilgangen til bæredygtighed kan på sigt ændre sig, da det er et område der er i en rivende udvikling, og hvor man løbende bliver klogere på metoder til bedst muligt at fremme den.

Det grundlag helhedsplanen står på, er:

1. Syddjurs Kommunes visioner og strategier

Herunder Vision- og udviklingsstrategien 2022-2034 - Sammen om det gode liv, Bæredygtig arealudvikling og Bæredygtighedsscreening af lokalplaner.

2. Plan 22+

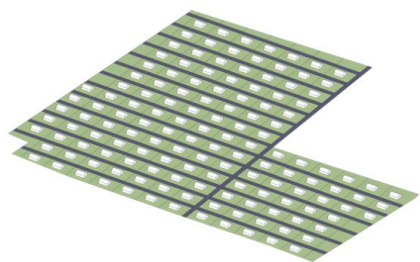
Plan22+ er en femårig indsats fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Realdania, som skal understøtte kommunernes klimaarbejde ved at udvikle ny viden og redskaber til at indfri klimamålsætninger gennem den fysiske planlægning.

Helhedsplanen vægter den bæredygtige udvikling af området højt - særligt gennem nedenstående tiltag:

- Tilførsel af mere kvalitet til området med udgangspunkt i stedets potentialer i form af nye naturområder, rekreativ infrastruktur og i det hele taget rekreative muligheder for flere.
- Omdannelse af monokultur i form af dyrkede marker til en mere biodivers natur, der bidrager til gode levesteder for både mennesker, dyr og planter. Den beskyttede natur i det sydlige område af helhedsplanens område bevares, og der er ingen bevaringsværdig natur, der fjernes pga. byudvikling.
- Regnvandshåndtering med dobbelt funktion. Den fremtidige håndtering af regnvand i området skal foregå på overfladen, hvor der i forvejen er strømningsveje. Regnvandshåndteringen skal derudover bidrage med rekreativ værdi.
- Omdannelse af et område der tidligere har været tiltænkt industri. Den nye planlægning udnytter den allerede etablerede infrastruktur og kloaknet tiltænkt den tidligere anvendelse.

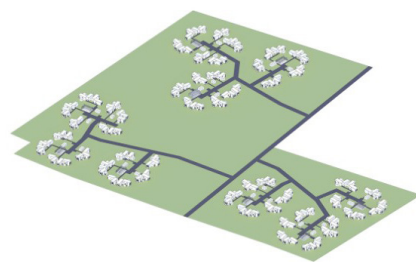
- Social bæredygtighed i form af fællesskabsfremmende boligområder, hvor der er færre private områder og flere fællesområder.
- Mulighed for nye måder at bo på som et alternativ til parcelhusområderne. Et attraktivt boligområde med eksempelvis mindre boliger i klynger, der blandt andet kan tiltrække enlige, ældre eller seniorer fra parcelhusene og overlade de større boliger til familier med børn. Området vil også give mulighed for etablering af generationsboliger, bofællesskaber og fællesskaber omkring selvforsyning, der udnytter potentialet af placeringen mellem by, kyst og natur, og som svarer til nogle af de behov og ønsker, der efterspørges.

Inspiration til boligområderne i helhedsplanen



Hørby Bakker af Edvars Arkitekter. (Foto: www.edvars.com)

Traditionel parcelhusudstyknig - 141 boliger



Hørby Bakker af Edvars Arkitekter. (Foto: www.edvars.com)

Fortætning i klynger - 172 boliger



Hørby Bakker af Edvars Arkitekter. (Foto: www.edvars.com)

Klynge



Nye af Tækker Group (Foto: www.nye.dk)

Bosætning i samspil med naturen



Balancen af Vandkunsten (Foto: www.vandkunsten.com)

Færre private arealer - flere fællesaarealer

FORUDSÆTNINGER



Afsæt for Helhedsplan for Ålerne:

- Afsæt for Helhedsplan
- Udviklingsområde
- Erhvervsområde i kommuneplanen
- Blandet bolig og erhvervsområde i kommuneplanen
- Lokalplaner

Gældende planlægning

Udviklingsområde

Helhedsplanens nordligste område blev i 2019 udpeget af erhvervsstyrelsen til udviklingsområde, der giver mulighed for at byplanlægge i området, til trods for at det ligger inden for kystnærhedszonen. Årsagen til at området kan udpeges til udviklingsområde er, at området er uden særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Kommuneplanrammer

Der blev i 1980'erne udlagt to rammeområder. De giver mulighed for butikker til særligt pladskrævende varer, erhverv og havn. Et enkelt mindre område er med Kommuneplan 2020 udlagt som en bolig- og erhvervsramme.

Lokalplaner

Der er inden for helhedsplanens område to gældende lokalplaner LP 140 (fra 1987) og LP 132 (fra 1984). De muliggør henholdsvis et industriområde og en fiskerihavn. Området, hvor lokalplan 140 gælder, ligger i byzone.

Området er af historiske årsager blevet udlagt til industri og erhverv pga. nærheden til Færgehavnen.

Der ønskes ikke fremadrettet mulighed for industri og erhverv, som den nuværende planlægning giver mulighed for. Men at området allerede er planlagt og delvist i byzone giver en mulighed for at arbejde videre med en udvikling af området og en ændring af anvendelsen.

Et af formålene med helhedsplanen er på sigt at ændre en række af de planlægningsmæssige forhold, så de er i overensstemmelse med ønskerne for udviklingen af området.

Igangværende planlægning

Syddjurs Kommune modtog i 2021 en ansøgning fra en privat aktør om at få udarbejdet en lokalplan for et nyt bolig- og erhvervsområde på et område på ca. 18 hektar.

Visionen for det nye bolig- og erhvervsområde er at etablere et bæredygtigt, affalds- og gældfrit off-grid samfund.

På baggrund af ansøgningen besluttede Erhvervs- og planudvalget i 2022 at igangsætte en udviklingsproces for en helhedsplan, der skal sikre en sammenhængende robust planlægning mellem Ebeltøft og kysten ved Ebeltøft Færgehavn.

ANALYSE

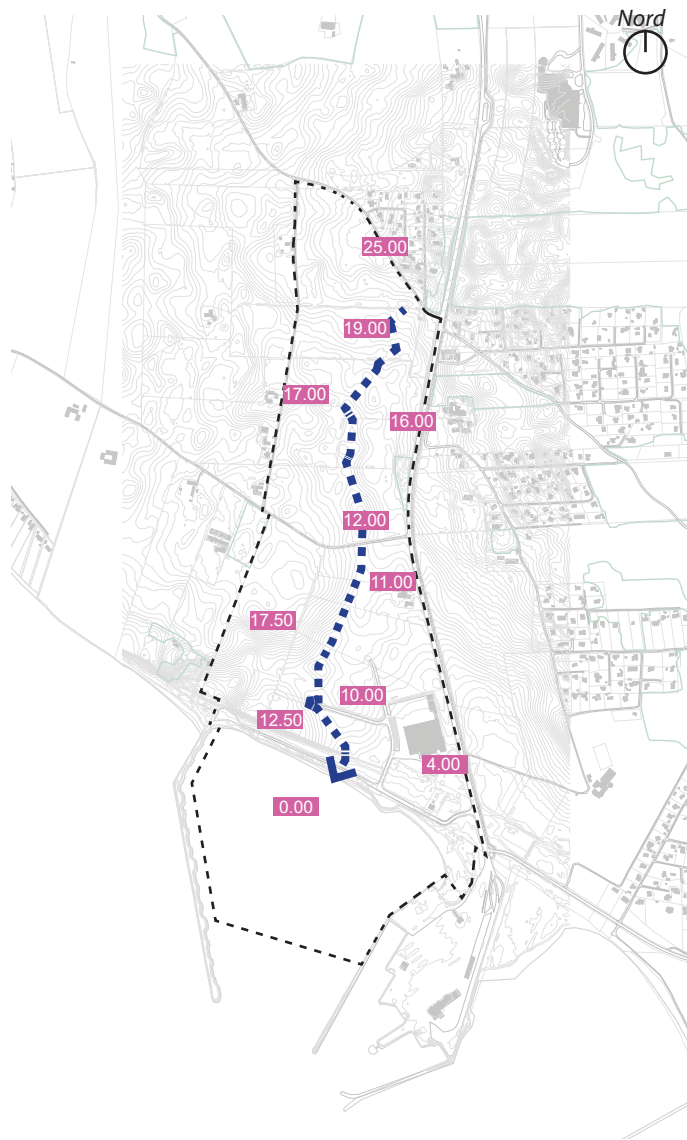
Terræn og overfladevand

Terrænet i området falder fra nord til syd - fra ca. 25 meter over havets overflade ned til kysten i syd. Terrænet falder desuden en smule ind mod midten af området både fra øst og vest.

I den sydlige del af helhedsplanens område ligger en højderyg langs med stranden og bagved en skråning, der falder fra vest til den østlige del af området.

Kortet viser, at en sammenhængende strømningsvej lægger sig i midten af området langs de laveste koter. Det er også generelt her oversvømmelserne viser sig ved meget nedbør. Under denne strømningsvej ligger desuden et rørlagt vandløb.

Betydning for helhedsplanen
Den fremadrettede planlægning skal sikre at skybrudsvolumener og strømningsveje bibeholdes, og at der planlægges på vandets præmisser.
Samtidig skal vandet på overfladen være med til at give værdi til området - eksempelvis i form af tiltrækning af dyreliv, en frodig beplantning og som en rekreativ værdi.



- Afgrænsning af Helhedsplan
- Sammenhængende strømningsvej
- Kotehøjder

Bindinger

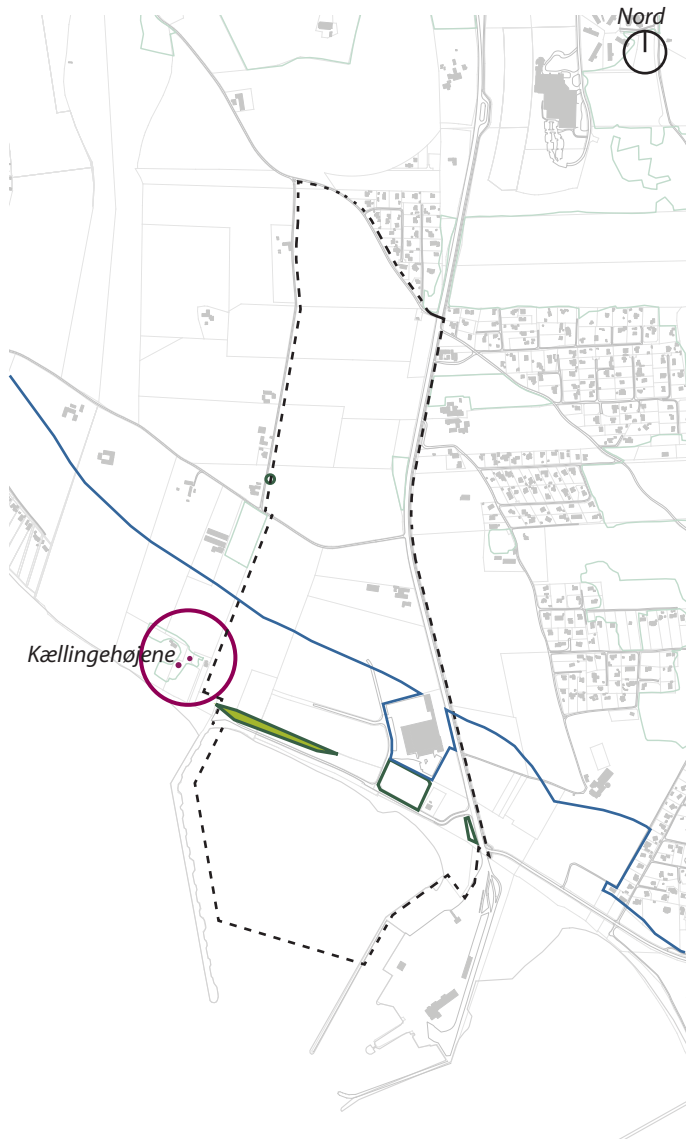
Særligt i den sydlige del af helhedsplanens område er der forbudszoner, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller ændres i tilstanden af områderne.

Strandbeskyttelseslinjen beskytter Danmarks strande og kyster. Arealerne inden for strandbeskyttelsen er forbudszoner, hvor der i udgangspunktet ikke må opføres bebyggelse.

Det fredede fortidsminde Kællingehøjene umiddelbart vest for helhedsplanens område kaster et beskyttet areal af sig, som har indflydelse på en mindre del af helhedsplanens område.

Derudover er der særligt langs med kysten områder med beskyttede naturtyper og fredede dyrearter.

Betydning for helhedsplanen
Helhedsplanen skal respektere den beskyttede og fredede natur. Generelt skal der være mulighed for at naturen kan brede sig endnu mere i helhedsplanens område. Naturen skal både bidrage med biodiversitet og være med til at skabe en oplevelsesmæssig værdi.



- Afgrænsning af Helhedsplan
- Strandbeskyttelseslinje
- Fredet fortidsminde - Kællingehøjene
- Beskyttet areal
- §3 beskyttede naturtyper
- Fredede bilag IV arter

ANALYSE

Rekreative destinationer

Der er en del rekreative muligheder i området, som i overvejende grad samler sig omkring kysten. Her er der mulighed for at bade, surfe, sejle kajak osv.

Ved kysten indenfor helhedsplanens område er der i dag mulighed for at bade ved en beskyttet og børnevenlig strand. Der er gode parkeringsforhold, og både molen og udsigtspladsen ved modelflyverpladsen udgør en destination.

Grobund udgør også en destination med deres events og øvrige aktiviteter.

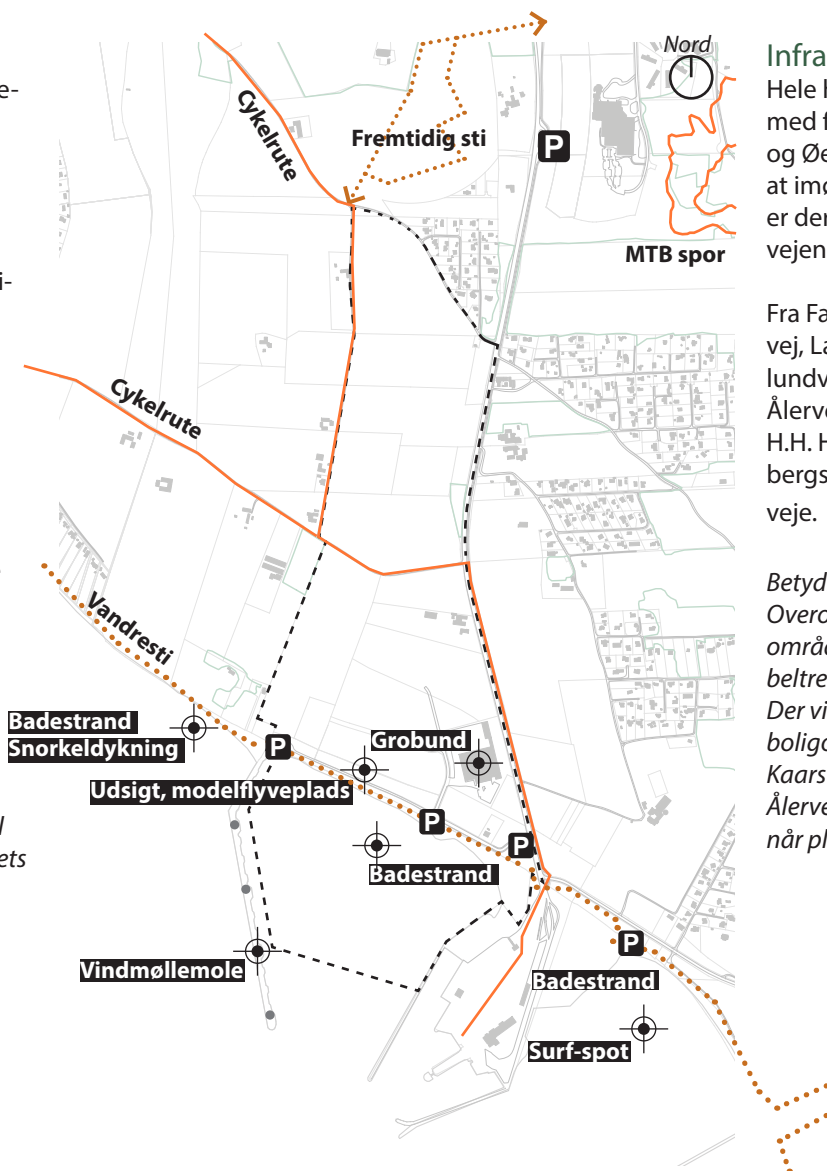
Gåsehage-etapen af den certificerede kvalitetsvandresti, Mols Bjergerstien, løber langs med stranden gennem helhedsplanens område. Derudover løber en officiel regional cykelrute gennem området.

Der er etableret et 13 km langt MTB spor i Sønder Plantage øst for helhedsplanens område.

Betydning for helhedsplanen

Den fremadrettede planlægning skal sikre, at der også i fremtiden er gode rekreative muligheder i området og offentlig adgang hertil.

De interne stiforløb i helhedsplanens område skal forbindes til de eksisterende stiforbindelser og dermed indgå i lokalområdets rekreative infrastruktur.



--- Afgrænsning af Helhedsplan
● Destinationer

Infrastruktur

Hele helhedsplanens område ligger langs med Færgevejen med forbindelse til Ebeltoft mod nord og til færgehavnen og Øer mod syd og øst. Færgevejen er anlagt i tre spor for at imødekomme færgetrækket til og fra færgen. Derudover er der anlagt en dobbelrettet cykelsti på den østlige side af vejen.

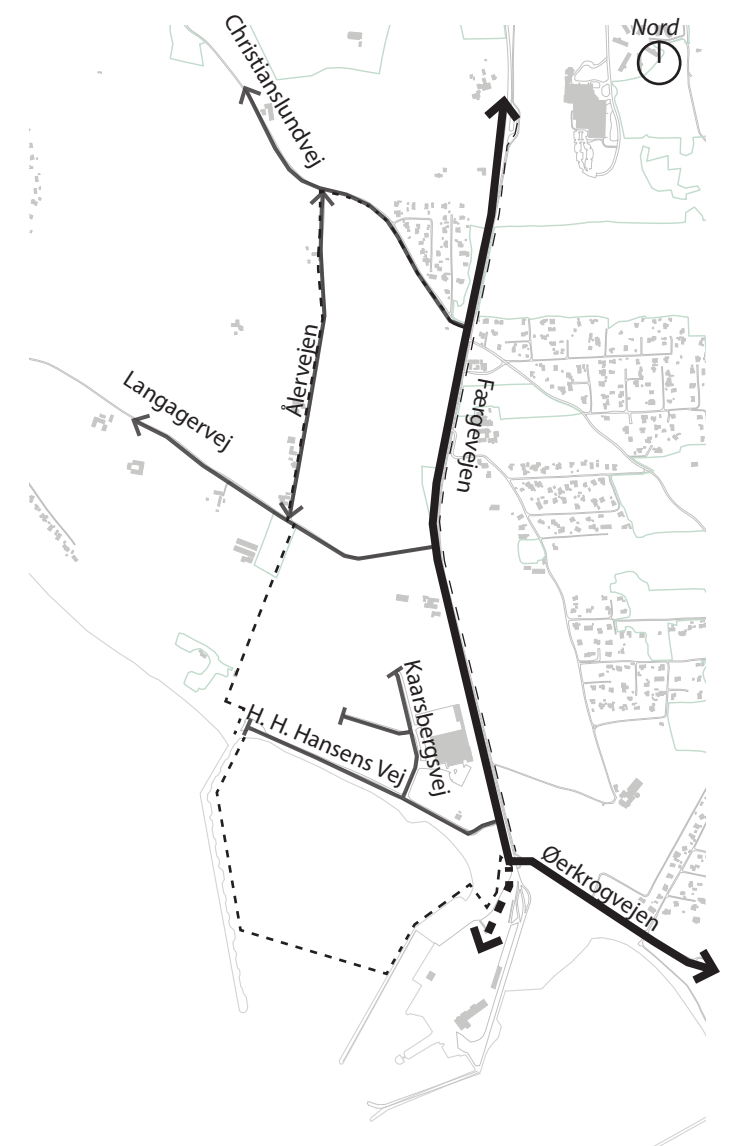
Fra Færgevejen er der adgang til de tre veje, Christianslundvej, Langagervej og H. H. Hansens Vej mod vest. Christianslundvej og Langagervej fører mod Ahl.

Ålervej forbinder Christianslundvej og Langagervej. H.H. Hansens Vej fører mod vindmøllemlen og til Kaarsbergsvej. Både Kaarsbergsvej og H.H. Hansens Vej er blinde veje.

Betydning for helhedsplanen

Overordnet set er ankomstmulighederne i bil og på cykel til området meget gode via Færgevejen med sine tre spor og dobbelrettet cykelsti.

Der vil ikke kunne etableres adgange til helhedsplanens boligområder direkte fra Færgevejen. Indkørsel skal ske fra Kaarsbergsvej, Langagervej, Christianslundvej og eventuelt Ålervej. Disse veje er smallere, og forholdene skal forbedres, når planlægning for området konkretiseres yderligere.



--- Afgrænsning af Helhedsplan

ANALYSE

Landskab

Landskabet i området er beskrevet i landskabskarakteranalysen for område 13 - Ahl Hage og Øer:

"I den nordvestlige del af området er landskabet kendetegnet ved et jævnt, let skrånende terræn, der er en del af det dødisprægede morænelandskab, der kendetegner landskabet i den sydlige del af Ebeltøft. Her har landskabet en meget transparent karakter, hvor de åbne, dyrkede marker giver gode muligheder for lange kig på tværs af landskabet og til de omgivende kyster."

"Landskabets værdier knytter sig især til de særlige udsigtsmuligheder i området, med udsigter over de varierende kystlandskaber, der omgiver området mod nordvest, vest, syd og sydøst. Udsigterne opleves generelt med en uforstyrret karakter, hvilket forstærker oplevelsesværdierne. Mod vest og nordvest er der udsigter over den lukkede vig, hvor de modstående, høje og bakkede landskaber, herunder Mols Bjerge og Helgenæs, danner en oplevelsesrig, rumlig afgrænsning af udsigterne på tværs af vandfladen."

Udsigterne hen over området er i Kommuneplan 2024 udpeget som "udsigtslandskab."

Retningslinjer for udsigtslandskaber i Kommuneplan 2024: "Når der planlægges for nyt byggeri, beplantning og anlæg inden for Syddjurs Kommunes udsigtslandskaber, bør højder, udsigtskiler, belægnings og tagflader på det planlagte understøtte hensynet til udsigten."

Betydning for helhedsplanen

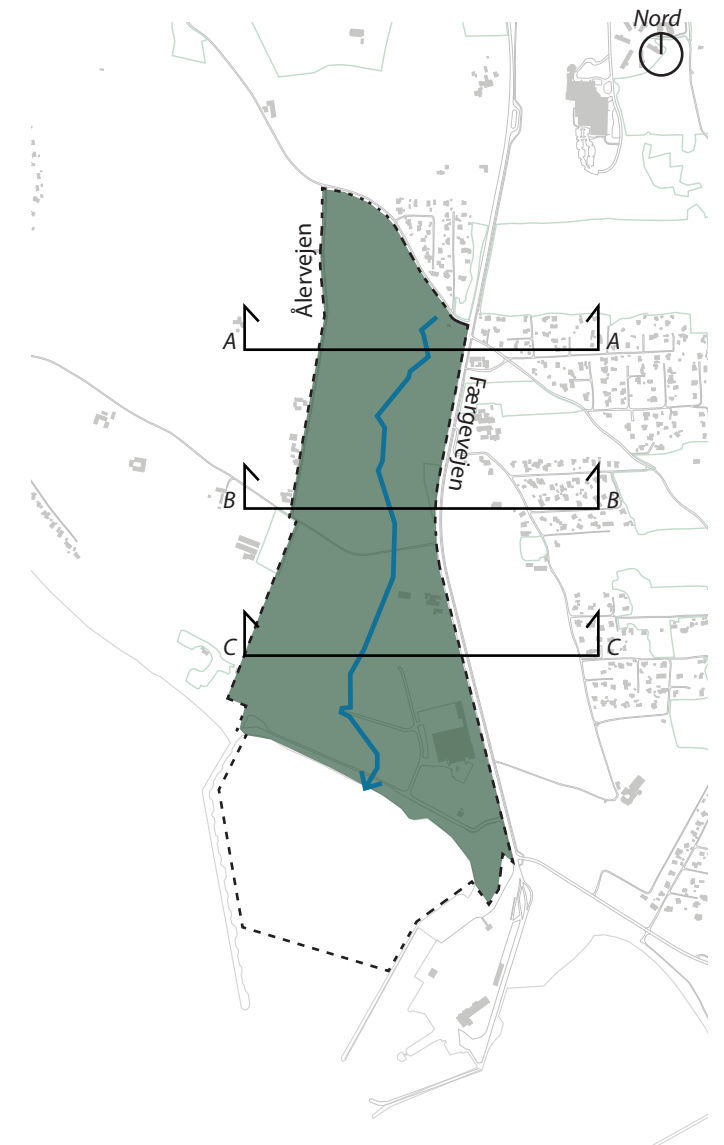
Helhedsplanen forholder sig til udsigtslandskabs-udpegningen ved at arbejde med landskabelige udsigter hen over området - dels ved at udlægge grønne kiler og dels ved at placere boligbebyggelse strategisk i landskabet.

På landskabssnittene kan man se sigtelinjer fra de lavest beliggende sommerhusområder i snittet. Her er det tydeligt, at landskabet i sig selv giver mulighed for at placere bebyggelse inden for helhedsplanens område, som ikke vil hindre udsigten henover området.

Der vil i den videre planlægning arbejdes med bebyggelsens højder, som ved den rigtige placering kan gå fra 1 plan henover 1 1/2 plan til 2 plan i de lavest beliggende områder. Det gælder i særlig grad for de nordligste arealer, som man kan se i landskabssnit A-A og B-B. Landskabet ændrer sig længere mod

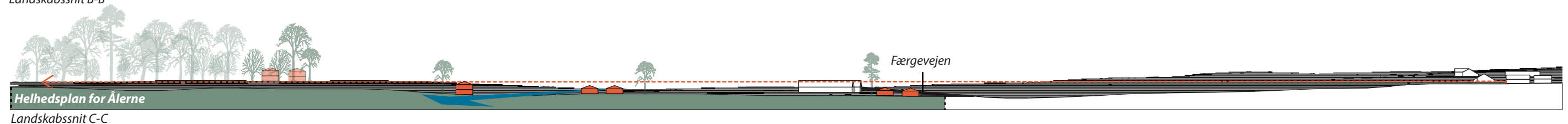
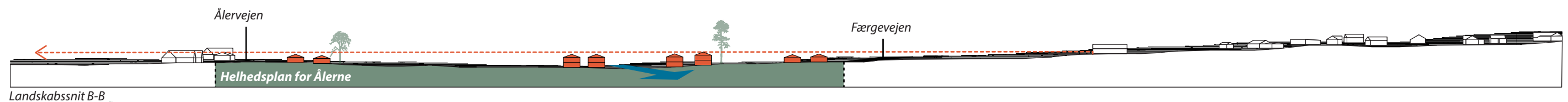
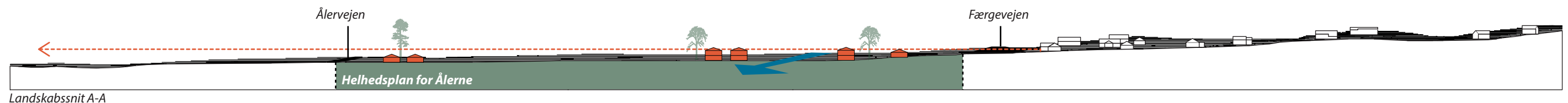
syd, hvor det flader mere ud og udsigten hindres af landskabet selv. Derfor vil mulighederne for bebyggeshøjder tilpasse sig situationen her.

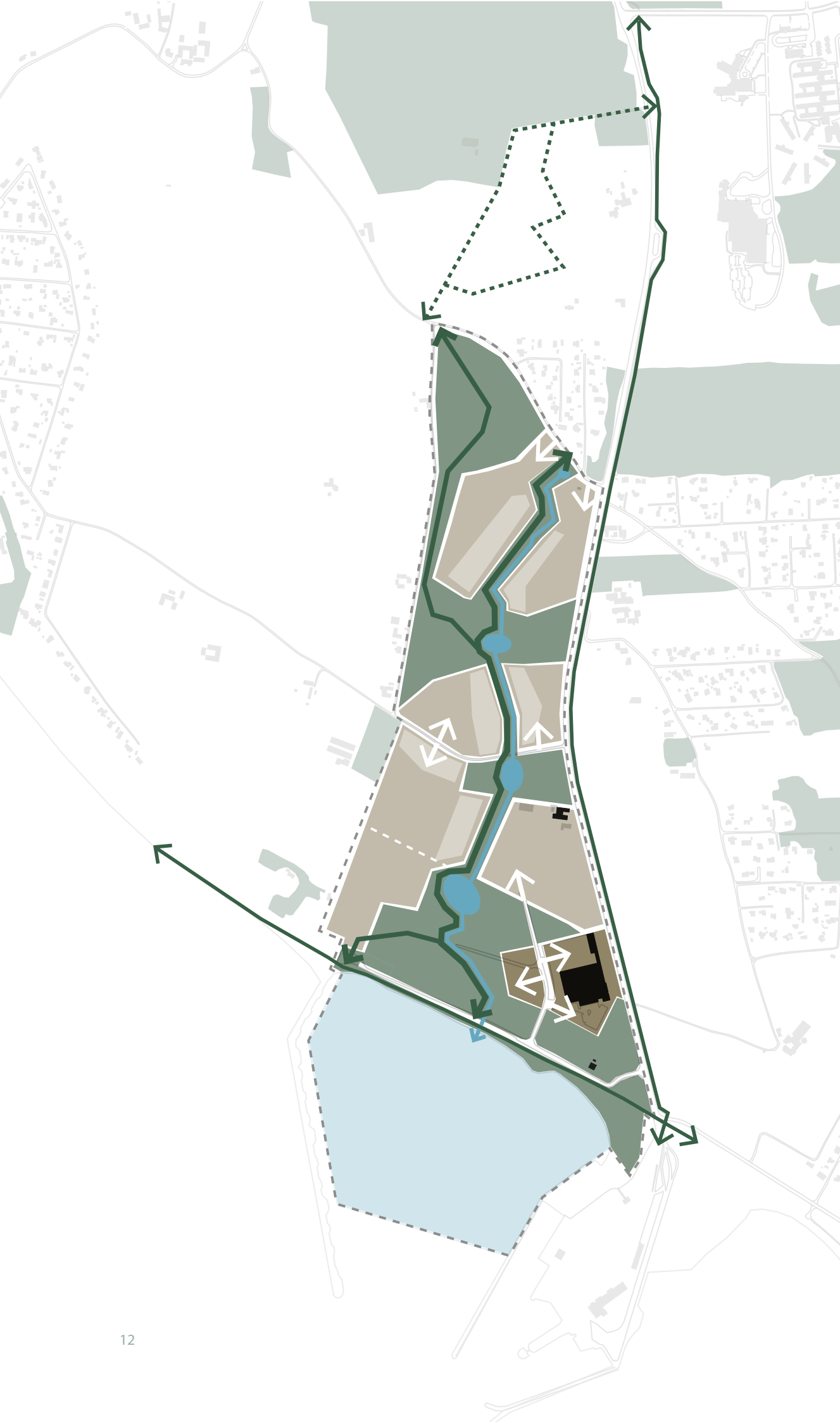
Generelt vil det stadig være muligt at placere høje solitære træer i området, men ikke trægrupper og skovarealer, hvis det hindrer udsigten henover området.



- Diagram for bolig i 1 plan - princip
- Diagram for bolig i 2 plan - princip
- Laveste sigtelinje fra sommerhusområde

- Afgrænsning af Helhedsplan
- Strømningsvej langs de laveste koter
- Landskabssnit





SAMLEDE PRINCIPPER FOR PLANLÆGNING

Principper

Helhedsplanens principper for den fremtidige udvikling af området er på et overordnet og principielt niveau, og vedrører de store strukturer som vandhåndtering, infrastruktur og disponering af arealer til henholdsvis bebyggelse og natur.

På de næste sider beskrives principperne et efter et.

- AFGRÆNSNING AF OMRÅDE
- REKREATIVE FORBINDELSER
- ÅBEN REGNVANDSRENDE OG REGNVANDBASSINER
- ADGANG FOR BILER
- BOLIGER OG FÆLLESAREALER
- BEBYGGELSE I OP TIL 2 ETAGER
- ERHVERV OG PUBLIKUMSORIENTERET OMRÅDE
- NATUR- OG REKREATIVE OMRÅDER

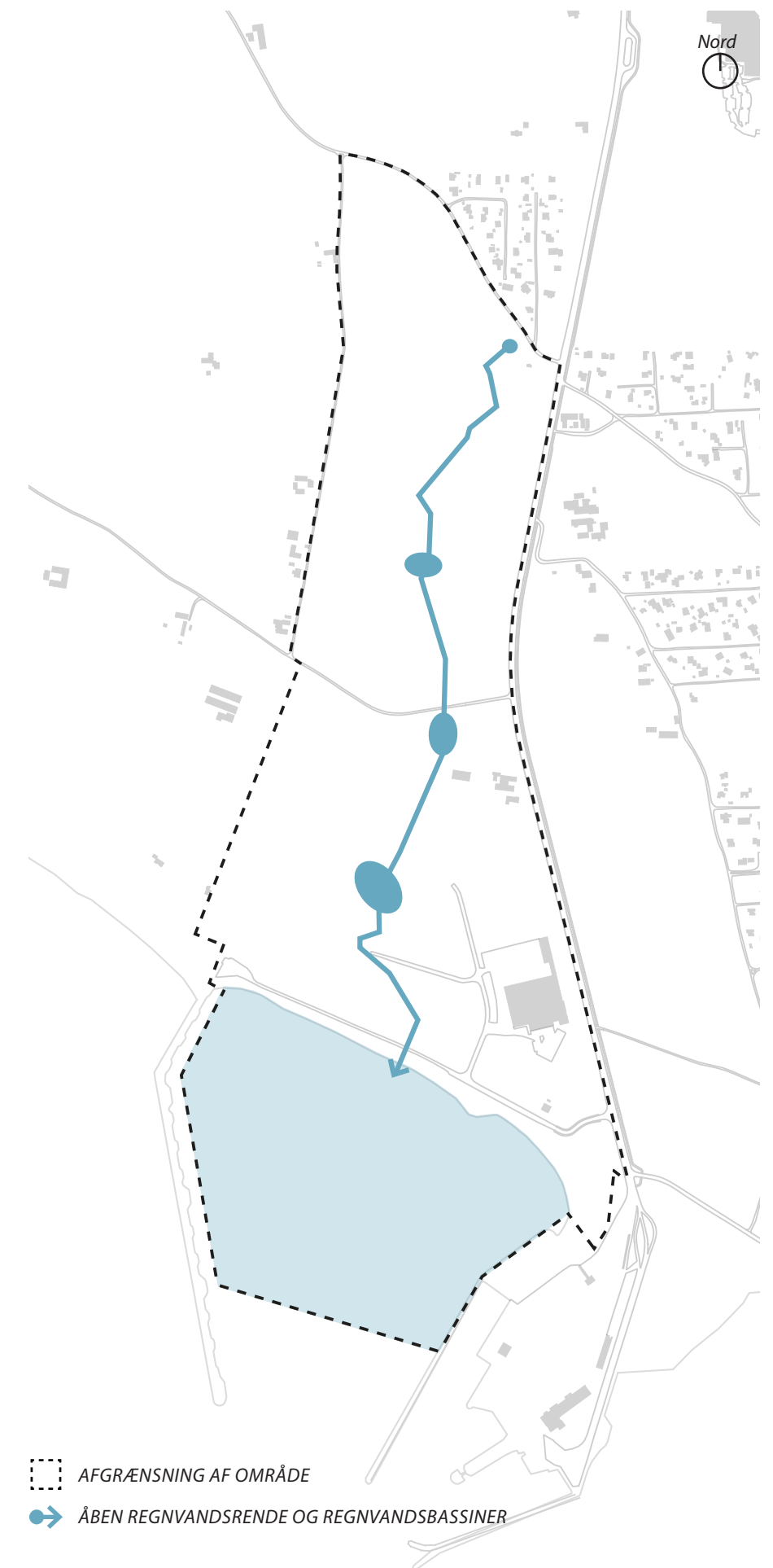
1. PRINCIP FOR VAND

Princippet for håndtering af overfladevandet (regnvandet) i området er at lede vandet til terrænets naturlige lavninger og lade det følge de naturlige strømningsveje.

Hovedgrebet består i at etablere en regnvandsrende fra nord til syd, hvor vandet opsamles og renses inden det føres mod kysten. Overfladevandet fra boligområderne og natur- og rekreative områder ledes til regnvandsrenden.

Regnvandsrenden fungerer som et teknisk anlæg, men bidrager også med frodighed og biodiversitet til området og vil dermed få en rekreativ værdi for beboere og besøgende.

Princippet for vand gør en dyd ud af de forhold, der er i dag, og kommer til at danne rygraden for områdets disponering.



2. PRINCIP FOR NATUR- OG REKREATIVE OMRÅDER



Princippet for helhedsplanens natur- og rekreative områder er, at de placeres omhyggeligt som udsigtskiler og respekt-afstandszoner til de omkringliggende områder. Derudover skal helhedsplanens natur- og rekreative områder tilføre en vildere natur til området og være tilgængelige for lokalområdet.

Længst mod nord tages der hensyn til de eksisterende sommerhuse og områdets udsigt ved at udlægge et natur og rekreativt område. Der friholdes et grønt bælte på tværs af helhedsplanens område - øst for Ålerne - så den eksisterende bebyggelse respekteres. Det grønne område sikrer ligeledes, at Ålerne stadig kan ses fra Færgevejen. Tættest på kysten - inden for strandbeskyttelseslinjen - friholdes ligeledes arealer til natur og rekreative formål. Her findes allerede områder med beskyttede naturtyper, som skal bevares.

De grønne områder bindes sammen af en nord-sydgående grøn kile, der følger regnvandsrenden.

Naturen i området skal være en vildere natur med hjemmehørende arter, der skaber god grobund for biodiversitet. Den sandede jord i området er egnet til, at naturen udvikler sig til naturtypen overdrev, som er karakteristisk for området omkring Ebeltøft.

For at imødekomme udsigtsmulighederne hen over helhedsplanens område er arealerne ikke egnet til skov og større grupper af træer. Men enkeltstående fyrtræer og andre egnstypiske træer vil passe ind.

Naturområderne sikrer adgang til området for hele lokalområdet. Naturen skaber rum for rekreative muligheder som stier, opholdsmuligheder, shelters, outdoor muligheder i form af bålpladser, legeområder, naturoplevelser som at kigge på fugle, dyr, planter osv.

Ved kysten forventes de rekreative muligheder at understøttes med fx vinterbadebro, sauna, omklædningsfaciliteter, toiletter, shelters osv., som sikrer, at der fortsat kan foregå mange rekreative aktiviteter i området. Besøgsbygningen ved kysten forventes ligeledes omdannet til rekreativ støttepunkt for områdets besøgende.



3. PRINCIP FOR REKREATIVE FORBINDELSER



De rekreative forbindelser er vigtig for sammenhængen i området og kobler helhedsplanens område sammen med de omgivende områder. Den nord-sydgående rekreative stiforbindelse løber hovedsagligt langs med regnvandsrenden og forbinder stiforbindelser fra Ebeltoft ned gennem området til Nationalparkens vandresti, Gåsehage-etapen, og kysten.

Formålet med de rekreative forbindelser er desuden at skabe tilgængelighed til områdets natur- og rekreative område.

I nord kobles helhedsplanens område op på Tolløkkes fremtidige stiforbindelse, der ledes op til den allerede etablerede tunnel under Færgevejen, hvilket sikrer en trafiksikker forbindelse til Ebeltoft for bløde trafikanter.

Der er allerede en dobbeltsporet cykelsti langs med Færgevejen, og cyklister skal ledes sikkert over Færgevejen eksempelvis over krydsningsheller, hvor Christiansmindevej, Langagervej og H. H. Hansens Vej støder op til Færgevejen.

Mod syd løber Nationalparkens vandresti langs med kysten. Helhedsplanens rekreative forbindelse kobles på vandrestien og skaber adgang til kysten.

De rekreative forbindelser i området vil være med til at understøtte øget livskvalitet og sociale interaktioner for borgerne, og være med til at skabe et attraktivt boligområde med god trafiksikkerhed for bløde trafikanter.

Det forventes, at den rekreative forbindelse fra nord til syd etableres som noget af det første i området sammen med regnvandsrenden og naturområderne i en tidlig grøn byggemodning, som betyder, at det er natur og rekreative forbindelser, der kommer først - og sidenhen boliger. Det skal give de kommende beboere en oplevelse af at flytte ind i naturen, samtidig med at det giver lokalområdet mulighed for at bevæge sig gennem området fra start af.



4. PRINCIP FOR BEBOELSE OG INFRASTRUKTUR



De forudgående principper efterlader en række områder til boligbebyggelse og et område til erhverv i den sydlige del af helhedsplan-området.

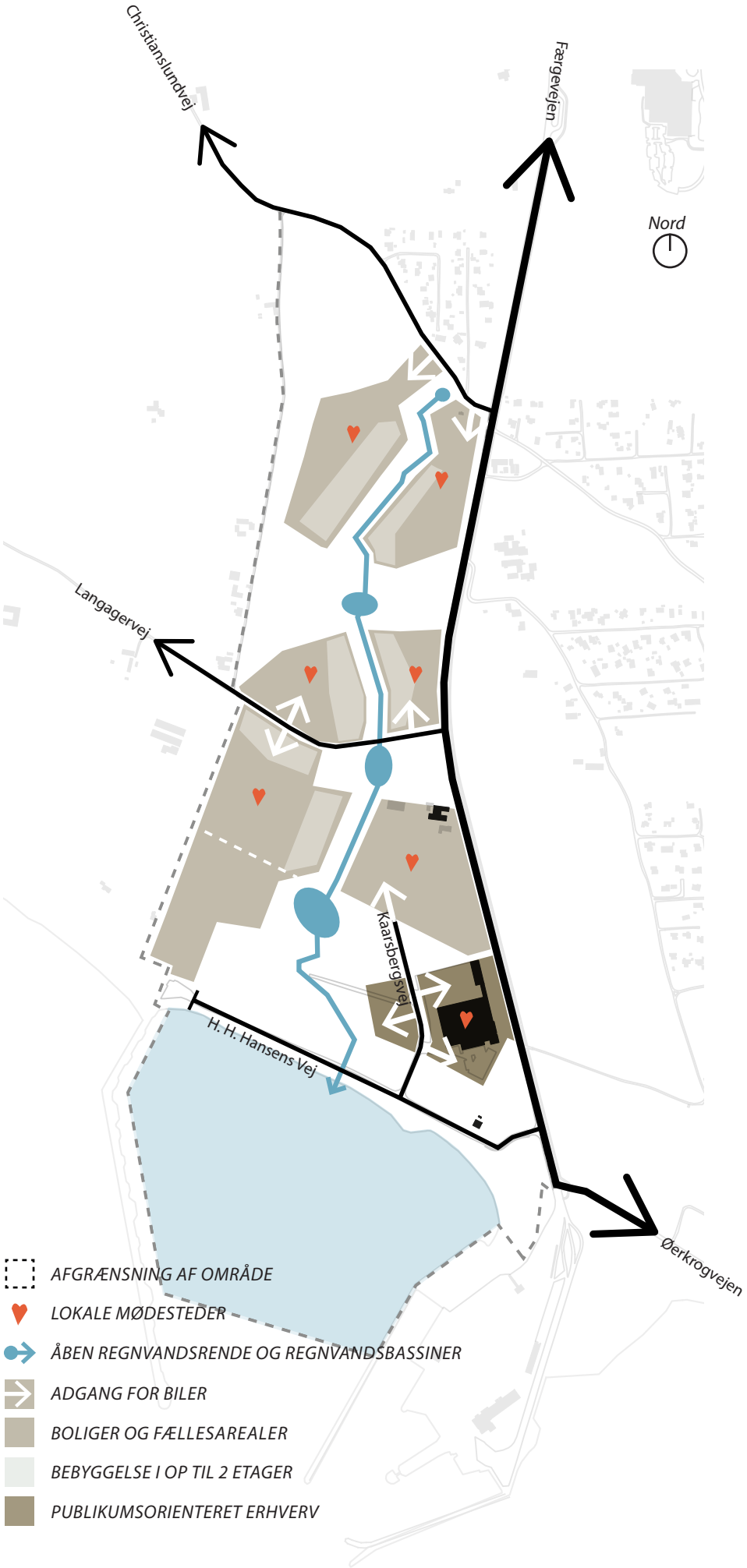
Vejadgangene til boligområderne sker fra sidevejene Christianslundvej, Langagervej og Kaarsbergsvej. Christiansmindevej og Langagervej er begge meget smalle landeveje, der skal tilføres lidt mere bredde og eventuelt omdannes til en 2 minus 1 vej, der også vil sikre areal på vejen til de bløde trafikanter. Vejadgangene til boligområderne skal desuden sikre, at den nord-sydgående rekreative forbindelse og vandrenden ikke krydses af biler.

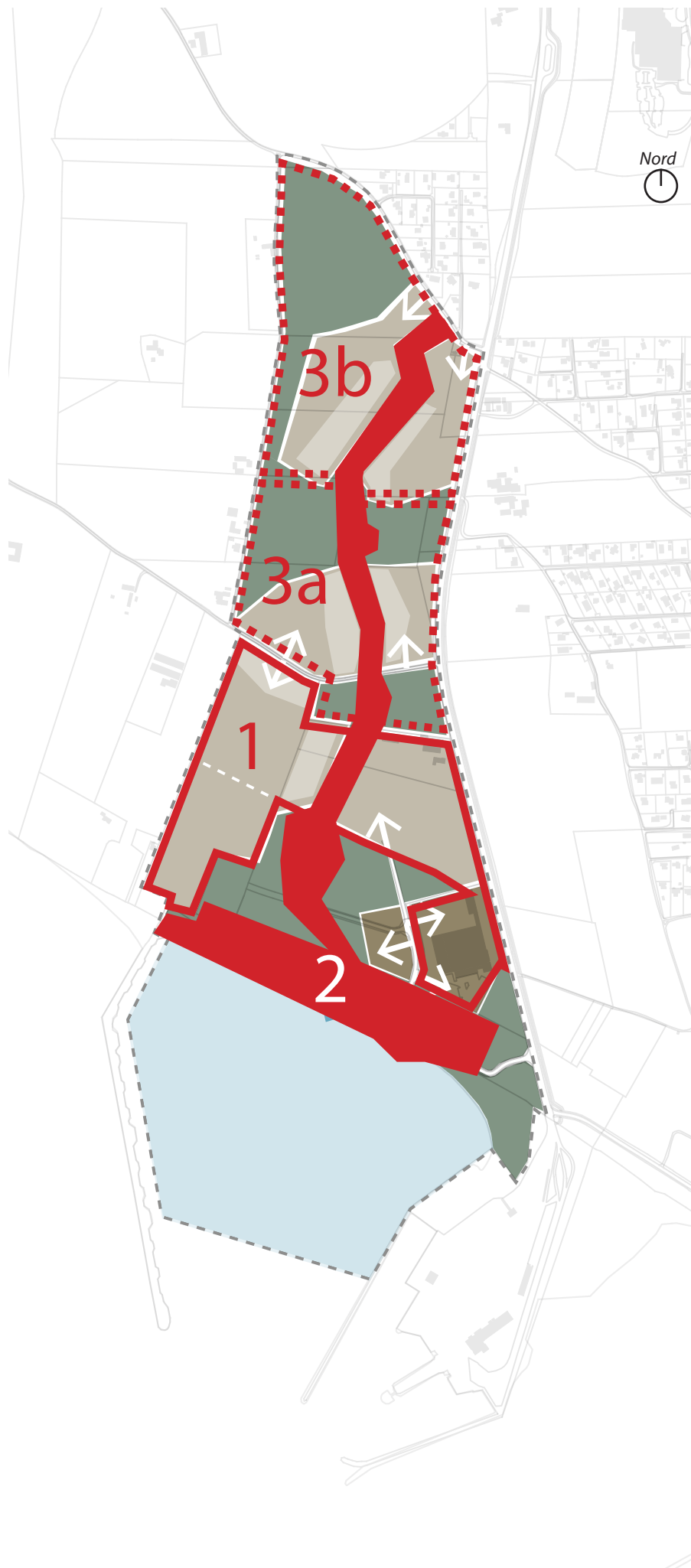
Selve boligområderne skal have fokus på bæredygtig bosætning i form af social bæredygtighed, økonomisk bæredygtighed og miljømæssig bæredygtighed. Boligområderne udvikles som et alternativ til parcelhusområderne i Ebeltøft, således at man vil få mulighed for at bo i mindre boliger, i bofællesskaber, i generationsboliger eller lignende i dette område. Alle boliger organiseres i tætte klynger, der er fællesskabsfremmende og som overlader arealer til det fælles. I boligområderne vil der dermed være færre private arealer og flere fælles arealer til mødesteder, fællesfaciliteter, haver og dyrkningsarealer til selvforsyning.

På de lavestliggende dele af boligområderne - særligt langs med regnvandsrenden og den offentlige rekreative stiforbindelse - kan der blive mulighed for at bygge i op til 2 etager og dermed afsætte et mindre fodaftryk på jorden.

Bæredygtighed inden for byggeri udvikler sig hele tiden, så hvilke materialer og byggemetoder, der bør anvendes her, vil helhedsplanen ikke sige noget om.

Helhedsplanens areal er ca. 65 hektar i alt. Ud af dem er der i helhedsplanen udlagt ca. 27 hektar til boliger og fællesarealer. Med en forventet bebyggelsestæthed på 9-13 boliger pr. hektar, som svarer til en forholdsvis tæt åben-lav bebyggelse på små kompaktgrunde, vil det give mulighed for mellem 240 og 350 boliger i helhedsplanens område.





DE NÆSTE SKRIDT

En helhedsplan er ikke juridisk bindende og giver ikke byggeret til at opføre bebyggelse.
Helhedsplanens visioner og principper sikres i den videre planlægning gennem udarbejdelse af kommuneplanrammer og lokalplaner.

Den videre planlægning

1. Den første lokalplan, der forventes udarbejdet, er for et ca. 18 hektar stort område, som en privat aktør har søgt om at få udarbejdet. En ny planlægning for området kræver også et nyt kommuneplantillæg.

2. For at sikre den overordnede regnvandshåndtering, de rekreative forbindelser, mulighed for etablering af rekreative faciliteter samt en tidlig grøn byggemodning planlægges der yderligere for de relevante områder, når der arbejdes videre med disse emner.

3 a og b. Når der på sigt opstår behov for byudvikling i tilknytning til Ebeltoft, og der er interesse og mulighed for at udvikle arealerne, udarbejdes en eller flere lokalplaner, som følges af nye kommuneplanrammer.

I dag ejes arealerne inden for helhedsplanens område delvist af kommunen og delvist af flere forskellige private lodsejere.

