

Lokalplan nr. 69

samt kommuneplantillæg nr. 3

- for ferieboliger m.m. på fiskerihavnen i Udbyhøj



Nørhald Kommune

Fremlagt til offentlig debat fra den 16. marts til den 11. maj 2005.

Endeligt vedtaget i byrådet den 14. september 2006

Offentliggjort den 27. september 2006

Januar 2005

Nørhald Kommune,
Udbyhøjvej 483, Tvede
8900 Randers
Tlf.nr. 82 40 24 00
www.noerhald.dk

Yderligere information:
Teknik- og Miljøafd.
Tlf: 82 40 24 53
E-mail: rcj@noerhald.dk

Planloven forpligter kommunen til at udarbejde dels en overordnet kommuneplan, dels lokalplaner for den detaljerede fysiske planlægning.

En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen. Kommuneplanen skal løbende revideres og ajourføres. Byrådet har i marts 2006 vedtaget en kommuneplan for perioden 2005 - 2017.

Hvad er en kommuneplan?

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en arealoversigt over, hvor der i kommunen skal være boliger, erhverv, centerområder, grønne områder, nye veje osv.

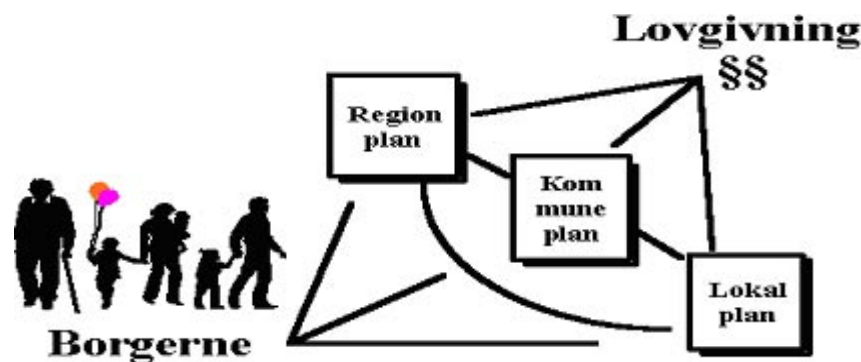
Kommuneplanens rammedel fastlægger de overordnede bestemmelser for indholdet af den fremtidige lokalplanlægning. Kommuneplanen skal være udarbejdet inden for rammerne af en godkendt regionplan, der er udarbejdet af amtet.

Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner er detaljerede planer, der fastlægger bindende bestemmelser for, hvad der må, kan og skal foregå i de enkelte områder i kommunen.

Der er lokalplanpligt, hvis der gennemføres større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger. Vedtagne lokalplaner tinglyses og er juridisk bindende for grundejere, lejere og brugere af fast ejendom beliggende inden for lokalplanens område.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning, og desuden være en garanti for, at kommunens borgere får indsigt i og får mulighed for at øve indflydelse på planlægningen, inden den vedtages.



Hvad er by- og landzone?

Hele landet er i henhold til planloven opdelt i byzoner, sommerhusområder og landzoner.

Byzoner er områder, der er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. Sommerhusområder er udlagt til sommerhusbebyggelse. Landzone er øvrige områder, der anvendes til fx landbrug, skovbrug eller fiskeri.

Kommunens arealadministration

Nørhald Kommune administrerer arealer i byzone og sommerhusområder. Siden 1. september 2002 har kommunen også haft zonekompetencen i landzone. Det betyder, at kommunen også kan give tilladelse til udstykninger, byggeri og ændret anvendelse af bygninger og arealer i landzone.

INDHOLDFORTEGNELSE

Indledning

Lokalplanens baggrund	4
Tekstens opbygning	4
Lokalplanområdets størrelse og beliggenhed	5

Lokalplanens redegørelse

Historie	7
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	8
Illustrationsplan	11
Forhold til anden planlægning	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	17
Godkendelsesprocedure	17

Lokalplanens bestemmelser

§1 Lokalplanens formål	19
§2 Afgrænsning og zonestatus	19
§3 Områdets anvendelse	19
§4 Udstykninger	20
§5 Veje, stier og parkering	20
§6 Ledningsanlæg, antenner og belysning	21
§7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§9 Ubebyggede arealer	22
§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	23
§11 Ophævelse af del af lokalplan	23
§12 Ophævelse af servitutter	23
§13 Grundejerforening	23
§14 Lokalplanens retsvirkninger	23
Vedtagelsespåtegninger	24

Kommuneplantillæg nr. 3

Nyt kommuneplantillæg 9.F4	25
Vedtagelsespåtegninger	25
Rammekort med det nyt rammeområde 9.F4	26

Bilag

Kort nr. 1 Lokalplanens afgrænsning	27
Kort nr. 2 Lokalplanens bestemmelser	28
Kort nr. 3 Alternativ placering af restauranten	29

Lokalplanen er udarbejdet af Plankonsulenterne Lindgaard I/S i samarbejde med Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, i november / december 2004, samt januar 2005. Miljø-screening og miljøvurdering er udarbejdet i samarbejde med Miljøcenter Østjylland. Kort fra Kort & Matrikelstyrelsen og Kampsax er gengivet med tilladelse. Skråfotos fra sommeren 2004 er taget af MAS-AIR Luftfoto.

INDLEDNING

Lokalplanens baggrund

Erhvervsfiskeriet fra fiskerihavnen i Udbyhøj er for nedadgående. Derfor ønsker ejerne af havnen, Udbyhøj Fiskeriforening, det meget attraktive areal udnyttet på anden vis. Det skal være en anvendelse, som tilfører Udbyhøj-området aktivitet og indtjening.

Nørhald Kommune støtter aktivt fiskeriforeningen i denne hensigt. I strategi for kommuneplan 2004-2015 udtrykker byrådet, at man ønsker at udvikle Udbyhøj-området med respekt for den atmosfære og stil, som området har i dag, bl.a gennem en kommende lokalplan for havneområdet.

Planen indgår således i en samlet strategi for området, vedtaget af Teknisk Udvalg i februar 2004.

Siden er bl.a. blevet etableret en sandbadestrand ved siden af fiskerihavnen med oppumpet sand fra Randers Fjord. Initiativerne føres ud i livet i samarbejde med beboerne og aktive foreninger, herunder en nydannet borgerforening.

Tekstens opbygning

Lokalplanen er opbygget i 2 hovedafsnit, et kommuneplantillæg, samt bilag til lokalplanen:

1. Redegørelse, side 6 - 17

I dette afsnit gengives træk af fiskerihavnens og Udbyhøjs historie, ligesom afsnittet indeholder en beskrivelse af lokalplanområdet i dag. Herefter omtales hvordan havneområdet tænkes at komme til at se ud og fungere efter lokalplanens virkeliggørelse. Endvidere omfatter afsnittet en belysning af lokalplanen set i forhold til overordnet planlægning, herunder regionplanen og kommuneplanen. Også forholdet til anden lovgivning beskrives.

Afsnittet indeholder skitser, der illustrerer en realisering af bestemmelserne i lokalplanen.

2. Lokalplanens bestemmelser, side 19 - 24

Dette afsnit indeholder de juridisk bindende bestemmelser for områdets bebyggelse og øvrige anvendelse. Såvel teksten til de enkelte paragraffer som de tilhørende kortbilag (matrikelkort og lokalplan-kort) er juridisk bindende.

3. Kommuneplantillæg, side 25-26

En ændring af kommuneplanens bestemmelser for området.

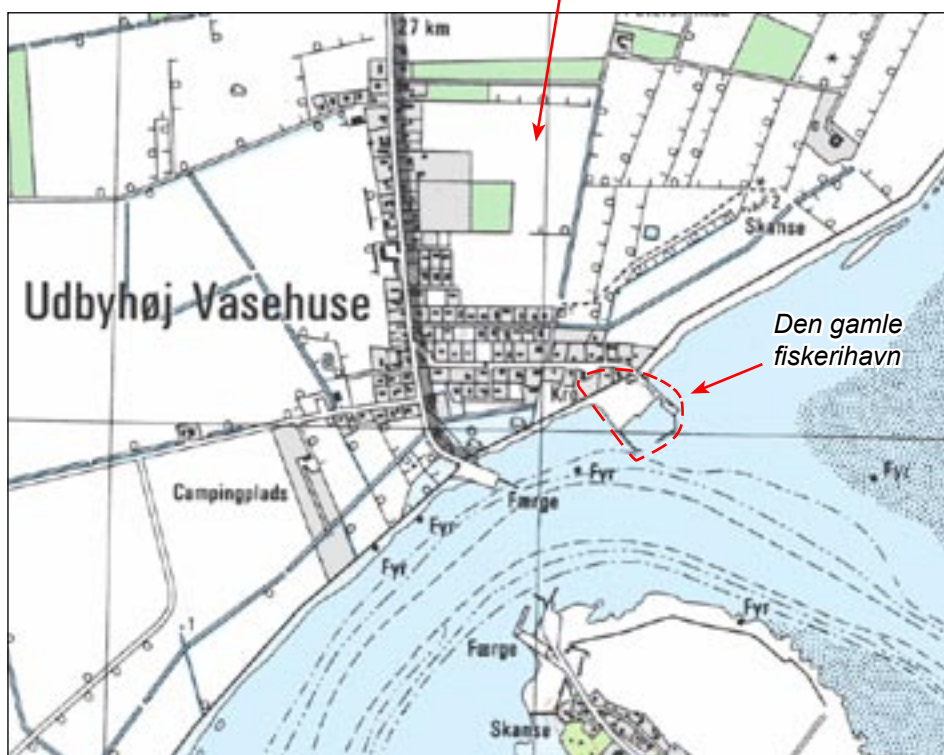
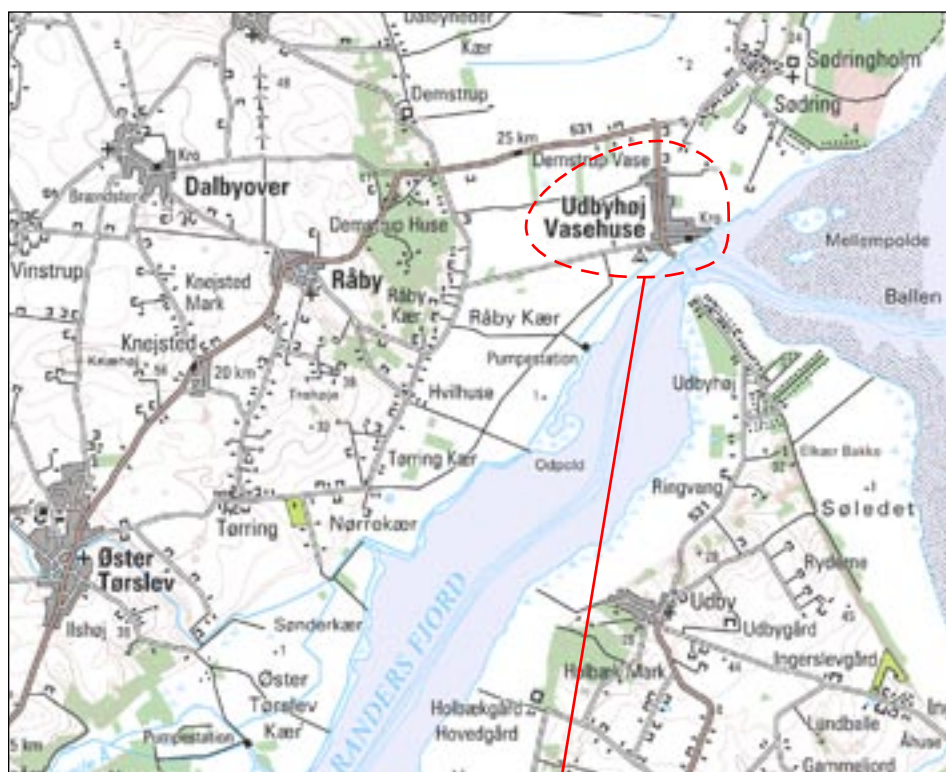
4. Bilag, side 27-29

Lokalplanens tre kortbilag.

Lokalplanområdets beliggenhed og størrelse

I den nordlige del af Nørhald Kommune ligger Udbyhøj Vasehuse. I daglig tale også benævnt "Udbyhøj Nord", eller "Udbyhøj". Byen ligger ved havet, på de lave engområder af hævet stenalderhavbund, ved Randers Fjords udmunding i Kattegat.

Lokalplanområdet er beliggende på molen og de opfyldte arealer af den tidligere fiskerihavn i Udbyhøj.





Lokalplanområdets udstrækning på baggrund af luftfoto fra 2002.

Lokalplanområdet er overvejende beliggende i landzone. Den østlige del af området (fiskerihavnens arealer) ønskes med denne lokalplan overført til byzone. En mindre del af lokalplanarealet - landværts diget - er allerede byzone. Dette areal er udelukkende medtaget i lokalplanen med det formål at få ophævet gældende lokalplan nr. 23 for 2 ejendomme, hvor lokalplan nr. 23 åbnede mulighed for opførelse af ca. 30 feriehytter.

Som vist på ovenstående kort omfatter lokalplanområdet fiskerihavnens landarealer, afgrænset mod sydvest af grænsen mod lokalplan 23 og mod nordvest af diget; dog er som nævnt 2 ejendomme nordvest for diget inkluderet.

Bortset fra disse ejendomme er der tale om et landareal på ca. 13.000 m².



Havnemiljøet i dag.

REDEGØRELSE

Historie

Bydannelsen Udbyhøj eller rettere Udbyhøj Vasehuse menes at være ca. 400 år gammel. Den er opstået omkring færgestedet. Færgeriet kan spores helt tilbage til 1613.

Navnet "Vasehuse" betyder en samling af huse, der ligger langs vasen, som er et tagrørsarmeret vejstykke.

Færefarten, fiskeriet og landbruget har været erhvervsgrundlaget for byen, som i dag har knap 300 indbyggere.

Byens bebyggelse er koncentret om to veje: Færgevej ned mod Udbyhøj-færgelejet og Havnevej ned mod fiskerihavnen. Husene langs Havnevej nærmest fiskerihavnen har naturligt nok været opført og beboet af fiskere.

Havnen i form af en enkelt mole blev bygget i 1788 af en købmand fra Randers og i 1795 overtaget af Randers Havnevæsen.

I mange år var Udbyhøj vinterhavn for Randers, indtil skibene blev så kraftige, at de ved egen hjælp eller ved hjælp af en isbryder hele året kunne sejle ind til Randers Havn.

Dette skete omkring 1915 og da havnen derefter næsten udelukkende blev brugt af de lokale fiskere, overdrog Randers Havnevæsen i 1933 fiskerihavnen vederlagsfrit til Udbyhøj Fiskeriforening.

Erhvervsfiskeriet fra havnen tog for alvor fart i begyndelsen af 1900-tallet. Omkring 1. verdenskrig havde fiskeriet udviklet sig til at være det primære erhverv hos mange familier, hvilket det var helt op i 60'erne. Fiskeriforeningen blev stiftet i 1918 med 20 medlemmer. I dag drives der kun meget lidt erhvervsfiskeri fra havnen, som er suppleret med en sydvestlig mole og flere fortøjningsbroer. Den anvendes nu i stor udstrækning til lystbåde.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består af havnemoler med et større tilhørende bagareal.

Langs bagarealets nordøstlige grænse ligger en række af lave, hvidkalkede bygninger. Disse bygninger har tjent som pakhuse og ishuse i forbindelse med erhvervsfiskeriet. I dag rummer de bl.a. oplag af fiskeredskaber og fiskeriudsalg.

Ved arealets nordvestgrænse ved diget ligger 3 bygninger: Bådelaugets klubhus, en toiletbygning og en pølsevogn/ishus ("Kabyssen").



Havneområdet set fra vest.

Arealet ligger iøvrigt overvejende hen med græs og kørebaner i stabilt grus. Dog er adgangsvejen og molearealerne asfalteret. Mod vest er der forbindelse for gående til en sandstrand, som er etableret i 2004.

Ellers anvendes arealet til en mindre legeplads og til bådplads for vinteropbevaring af de mange lystbåde, der har overtaget molerne fra fiskebådene.

På den sydøstvendte havnekant er anlagt en ophalerslidske.

Der opererer en del fritidsfiskere fra havnen.

Mange færdes på havneområdet, som er et naturligt mål for såvel beboere som turister. Fra området nydes udsigten mod færgeoverfarten og ud over fjorden.

Lokalplanens indhold

Ferieboliger på havnearealet

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 12 ferieboliger i havneområdets nordøstlige del, mellem adgangsvejen og kystlinien. Beliggenheden af de 12 ferieboliger er attraktiv med nærhed og udsigt til både fjord og aktivitet i havneområdet.

Restaurant

Øst for ferieboligerne – ved østmolen – gives mulighed for placering af en restaurant. Ved placeringen af de 12 ferieboliger og restauranten tages der hensyn til, at det eksisterende bevaringsværdige fiskerhus indpasses i miljøet. Restauranten må opføres i 2 etager, med en størrelse på op til 100 m² i hver etage. Beliggenheden vil være optimal med udsigt fra stueplan og fra især 1. etagen både mod brændingen, hvor Randers Fjord møder Kattegat og mod syd ind mod fjordlandskabet og færgetrafikken. Der er anvist plads til udeservering, når vejret er til det.

Arbejdshuse og havnekontor

Øvrig bebyggelse er 7 arbejdshuse, med mulighed for udvidelse med 4 huse. Husene kan indrettes til fiskesalg - måske med røgeri -, salg af fritidstøj, opbevaring af redningsveste m.v. Et hus ikke stort nok til aktiviteten, er planen så fleksibel, at den kan brede sig over to.

Midt på havnepladsen placeres et styrhus fra en fiskekutter. Med tilretning skal dette tidligere styrhus fungere som havnekontor.



Sandstrand etableret i 2004.

Veje og parkering

Det påregnes, at adgangen til bebyggelsen sker fra en 5 meter bred grusvej, der forløber i randen af havnepladsen. Langs vejen er der parkeringsbåse, ligesom der som udposninger er placeret 2 større lommer til vinkelret parkering. Disse parkeringer er orienteret sådan, at man fra bilerne kan nyde udsigten, således som det allerede sker i dag. Den sydvestligste parkering vil naturligt kunne anvendes i forbindelse med en kommende lystbådehavn, og ved strandbesøg på den nyetablerede sandstrand.

Ubebygget areal

Det store midterareal disponeres af 3 store "rum", dannet af sølvpil-beplantning, der holdes nede i buskhøjde. De 3 beplantninger omkranser og giver læ dels til en parkeringsplads for ferieboligerne og for besøgende til havnekontoret, dels for en legeplads og endelig for en "kombiplads", der om vinteren anvendes til bådopbevaring og om sommeren til opslagning af festtelt til havnefesten, til bålplads m.v. I pilbeplantningen er der åbninger for de naturlige gangveje.

De 3 pladser belægges med grus/sand, mens udenomsarealet er græs. Opholdsarealerne ved restaurant og foran arbejdsbygningerne er hård belægning (asfalt), som det kendes i dag.

Stier

Der etableres et stiforløb nordøst for ferieboligerne langs kystlinien og videre ud på den store østmole. Stien har forbindelse til det store midterareal igennem boligrækken. Den forholdsvis brede åbning med stien åbner samtidig mulighed for havkig mod nordøst fra midterarealet.

Ferieboligernes udformning

Facadeskitsen (se side 10) er et eksempel på, hvordan ferieboligerne kan udformes efter lokalplanens bestemmelser. Dog er planens bestemmelser på grund af stedets følsomhed så præcise med byggefelter og facadeudformning, at der kun gives et lille spillerum for bygningsudformning.

Hvert hus er 40 m² i grundplan (5 meter brede og 8 meter dybe) og opføres i 2 etager, dvs på i alt 80 m². De bygges med en gulvhøjde, der ligger 40 cm over terræn. Tagrygningen er dermed ca. 8,35 meter over terræn.

Både foran og bag husene (mod nord) etableres en 2 meter bred platform af træ i hele husets bredde til ankomst og ophold. På 1. sal

Redegørelse

påbygges en 1,5 meter bred balkon mod syd.

Facadebeklædningen er lodrette brædder i 1 på 2. Det foreslås, at alle bygninger males sorte med et gyldent skær og at tagbeklædningen er sort tagpap. Men en anden jordfarve kan også være en mulighed.

Foran ferieboligerne – mod syd – plantes opstammede træer for at skabe afstand fra den private terrasse til offentlighedens færdsel.

Arbejdshusenes udformning

Arbejdshusene opføres i 1 plan, og har hver en størrelse på ca. 25 m² (4 meter brede og 6 meter dybe). Materialer og farver skal være som på ferieboligerne.



Mulig udformning af ferieboligernes facader.



Mulig udformning af arbejdshusenes facader.



Lokalplanområdet set fra nedkørslen til fiskerihavnen. Til venstre ses ét af de gamle fiskehuse. Til højre ses pølsevognen.



Sag: Lokalplan nr. 69 for boliger m.m. på fiskerihavnen i Udbyhøj

Målforshold: 1:1000

Dato: 01.08.2006

ILLUSTRATIONSPLAN

Nørhald Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Tlf. 82402453





De gamle pakhuse.



Diget mellem havnen og byen.

Forhold til anden planlægning

Regionplanen

I gældende regionplan 2005 for Århus Amt er der åbnet mulighed for etablering af en feriebebyggelse med op til 150 sengepladser i havneområdet ved Udbyhøj, jf. retningslinie 4.2

I regionplanen klargøres, at dette kan ske uanset, at der er tale om kystnærhedszone og et område af særlig geologisk og særlig kulturhistorisk interesse.

Nørhald Kommune har tidligere planlagt for denne mulighed, idet lokalplan nr. 23 fra december 1994 omfattede en hytteby med min. 30 hytter på matr. nr. 19-V og 19-BF, begge Sødring By, Sødring. Det drejer sig om et areal, der rummer den tidligere krobygning i Udbyhøj. Krodriften er nu ophørt og hyttebyen er aldrig blevet realiseret.

Med nærværende lokalplan ophæves lokalplan 23 hvad angår hytteby-projektet, og det er aftalt med Århus Amt på møde den 22. januar 2004 og bekræftet på møde med amtet den 14. oktober 2004, at regionplanens mulighed for opførelse af ferieboliger herefter kan udnyttes på fiskerihavnens areal.

Med opgivelse af hytteby-projektet bevares et værdifuldt grønt areal landværts diget.

Der er i nærværende projekt tale om 12 ferieboliger, som er reserveret til udlejning en vis del af året. Der tinglyses en deklaration med Nørhald Kommune som påtaleberettiget og med følgende indhold: "Ejerne af ferieboligerne er forpligtiget til at stifte en grundejerforening, hvis opgave bl.a. er at sikre ejerne bedst mulige udlejningsvilkår gennem en koordineret udlejningsindsats for ferieboligerne på Udbyhøj Havn, herunder sikre en intensiv arealudnyttelse af området, hvor der hele året står over halvdelen af husene til rådighed for udlejning." Formålet med deklarationen er at forpligte ejerne igennem en grundejerforening til at sikre en vis udlejning.

Kommuneplanen

I gældende kommuneplan 2005-2017 for Nørhald Kommune er lokalplanområdet rammefastlagt til erhvervsformål, nærmere bestemt til fiskerihavn med tilhørende byggeri.

Da området nu også ønskes anvendt til ferieboliger, er der udarbejdet kommuneplantillæg nr. 3, som fremlægges sammen med lokalplanen, se side 26-26.

Miljøvurdering

Der er udarbejdet en Miljøvurdering af denne lokalplan for at afklare de miljømæssige konsekvenser af planen. Miljøvurderingen har undersøgt følgende områder:

1. Friluftsliv / rekreative interesser
2. Nærliggende naturbeskyttelsesområder
3. Naturbeskyttelse og § 3
4. Landskabelig værdi



Visualisering af byggeriet set fra øst-molen på fiskerihavnen. Til højre ses de planlagte ferieboliger. I midten ses de 7 planlagte arbejdshuse. Til venstre er vist 4 mulige, fremtidige arbejdshuse.



Visualisering af byggeriet set fra kysten ved diget, nord for fiskerihavnen. Midt i billedet ses de 12 planlagte ferieboliger. Til venstre i billedet ses den planlagte restaurantbygning, og yderst på molen det eksisterende fiskerhus.

5. Jordforurening
6. Støj
7. Trafik
8. Kulturhistorisk værdier
9. Arkitektoniske værdier
10. Påvirkning af erhvervslivet

På den baggrund foreslår Miljøvurderingen følgende foranstaltninger til at undgå væsentlig negativ indvirkning på miljøet som følge af lokalplanen:

- Skov- og Naturstyrelsens pjece "Reservater for ynglende kystfugle og sæler" lægges til uddeling i boligerne,
- Byggefaserne placeres tidsmæssigt udenfor ynglesæsonen for havfuglene, som er ca. 1. april – 1. august og
- Eventuel nedramning af pæle i forbindelse med byggeriet må kun foregå i dagtimerne.

Som en følge af Miljøvurderingen er det besluttet, at det østligste fiskerhus bevares enten med sin nuværende placering eller eventuelt flyttet ca. 13 m mod sydøst. Derved bevares også arkitektonisk charme og lokalhistorie i området.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for 3 km kystnærhedszonen, der som udgangspunkt skal friholdes for yderligere bebyggelse, der ikke har behov for kystnær lokalisering, jf. planlovens § 5 a og b og regionplanens retningslinie 2.12.

Med Århus Amts stillingtagen i regionplanens retningslinie 4.2 er grundelsen for kystnær lokalisering af bebyggelsen principielt opfyldt.

Planlægningen af havnearealet sikrer fortsat adgang for offentligheden til kysten. Lokalplanen sikrer videre, at ingen bygninger bliver over 8,5 meter i højden.

Den visuelle påvirkning af kystomgivelserne er vist på de 2 tegninger på modstående side.

Det er vurderingen, at byggeriet på grund af sin udformning og sit beskeden omfang visuelt vil indgå som en naturlig del af havnemiljøet. Indtrykket af den "urbaniserede" kyststrækning med færgeleje, sandstrand og lystbåde- og fiskerihavn vil næppe ændre sig iøjnefaldende.

Geologisk interesseområde

En stor del af lokalplanområdet er i regionplanen betegnet som geologisk interesseområde, idet der henvises til regionplanens retningslinie 2.11. Den oprindelige kystdannelse er på stedet sløret af havneudbygningen. Den mulige bebyggelse ifølge lokalplanen bevirker ikke indgreb i profilet.

Bevaringsværdigt kulturmiljø

I henhold til regionplan 2005 regnes diget mellem byen og kysten/havnen samt digets allernærmeste omgivelser som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Derfor gælder regionplanens retningslinie 2.13.

Ifølge denne skal inddragelse af areal, til formål, der kan forringe bevaringsværdige kulturmiljøer, så vidt muligt undgås. Byggeri og anlæg skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til de kulturhistoriske interesser.

Lokalplanens byggefelter og indretning af ubebyggede arealer berører ikke diget og dets nærmeste omgivelser. Den muliggjorte bebyggelse på havnearealet er søgt udformet, så den harmonerer med det kulturhistoriske, maritime miljø. Endvidere er det østligste fiskerhus bevaret, som et værdifuldt kulturhistorisk element.

Strandbeskyttelseslinien

Lokalplanområdet er i sin helhed omfattet af naturbeskyttelseslovens § 15 (300 meter strandbeskyttelseslinie).

Samtidig med fremlæggelse af lokalplanforslaget ansøges Skov- og Naturstyrelsen om ophævelse af strandbeskyttelseslinien inden for lokalplanens delområder I og II, se kort nr. 2.

Århus Amt bedes tage stilling til, om man fra amtets side kan anbefale ophævelse.

Der henvises til "Vejledning om 300 meter strandbeskyttelses- og klitfredningszone", hvori der under afsnittet om ophævelse af linien, oplyses, at Miljøministeren har tilkendegivet, at Skov- og Naturstyrelsen vil være indstillet på i forbindelse med lokalplanlægning at se positivt på en kommunalbestyrelses ønske om, at mindre havnes landarealer skal overgå til anden anvendelse end havneformål. Dette under forudsætning af, at den ændrede anvendelse ikke medfører væsentlig ændret oplevelse af kystlandskabet eller påvirker befolkningens muligheder for at komme ud til kysten.

Fredning

Bygningen på ejendommen matr. nr. 19-V Sødring By, Sødring (den tidligere krobygning) er undergivet en fredningsdeklaration, lyst den 17. august 1960. Heri klargøres, at en modtaget dispensation fra strandbeskyttelseslinien kun gjalt det aktuelle bygningsarbejde og at bygningen således ikke må ombygges eller nyopføres uden særlig tilladelse.

Det slås således fast, at ejendommen er omfattet af strandbeskyttelsen på helt normal vis. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Jordforurening

På et mindre areal på havnen, hvor nuværende pakhuse ligger, har Århus Amt mistanke om jordforurening, dvs at arealet er registreret på "vidensniveau 1". Hvis der kortlægges forurenede jord i lokalplanområdet, kræver påbegyndelsen af ethvert bygge- og anlægsarbejde tilladelse fra Århus amt, jf. Lov om forurenede jord.

Internationalt beskyttelsesområde

Lokalplanområdet grænser op til et vandareal, som er internationalt beskyttelsesområde, såvel fuglebeskyttelsesområde som habitat- og ramsarområde. Størrelsen af beskyttelsesområdet er 390 km². I området indgår de såkaldte Mellempolde ved Randers Fjords udmunding ud for Udbyhøj.

I henhold til § 6 i bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003 om afgrænsning og administration af internationale beskyttelsesområder, skal der i redegørelsen for planforslag indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale beskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget til at bevare. Der er i nærværende sag tale om naboskab til RAMSAR-område nr. 11, habitatområde nr. 14 og fuglebeskyttelsesområde nr. 15. Området er udpeget med henblik på bl.a at beskytte knopsvane, sangsvane, lysbuget knortegås, gravand, bjergand, ederfugl, sortand, fløjsand, hjejle og stor skallesluger. Endvidere indgår fisk og naturtyper (fx. strandvolde med enårig vegetation) i beskyttelsen.

Især den lysbugede knortegås er enestående. Området ved Randers Fjords udmunding er, udover marsken i Sønderjylland, det sted i Danmark, hvor den overvintrer, inden den igen flyver nordpå og yngler bl.a. på Svalbard. Der er i området registreret op til godt 2.000 eksemplarer af denne fugl, som vurderes at høre til de truede arter.

Det er vurderingen, at de aktiviteter, der tillades med denne lokalplan

ikke vil påvirke beskyttelsesområdet *væsentligt*.

Det hænger sammen med flere forhold:

1. Påvirkningen skal sammenholdes med aktiviteten i havneområdet i dag. Ferieboligerne opføres op mod nordøstgrænsen, hvor der i dag foregår aktivitet i tilknytning til eksisterende bygninger. Disse bygninger nedrives til gengæld, men undtagelse af det østligste fiskerhus.
2. Næsten alle de beskyttede fugle anvender udelukkende vandarealet og deres brug heraf vurderes ikke at ændre sig.
3. Den tilkomne anvendelse af havnearealet er sæsonbetonet i form af ferieboliger. Anvendelsen er således mest intensiv, når bl.a den lysbugede knortegås er trukket nordpå.
4. Lokalplanen griber ikke ind i sammenhængende naturtyper.
5. Der er ikke noget beskyttet landareal ved fiskerihavnen, hvorfor der ikke sker påvirkning af de to eneste beskyttede arter, der søger føde på land - sangsvane og hjejle.
6. Adgangen til området sker ad eksisterende vej. Der skal ikke nyanlægges.
7. Der kan dog ikke udelukkes forstyrrelser i perioden, hvor ferieboligerne opføres i form af støj, ligesom der som følge af byggeriet kan forekomme forøget trafik på stisystemer og i form af sejlads på fjorden.

Varmeforsyning

Varmeforsyning sker ved individuel opvarmning.

Elforsyning

Arealet, der omfattes af lokalplanen, tilsluttes det eksisterende elnet, der ejes og drives af ELRO.

Vandforsyning

I henhold til Vandforsyningsplan 2001 - 2004 forsynes området med vand fra Udbyhøj Vandværk.

Spildevand

Området skal tilsluttes det eksisterende offentlige spildevandsnet, jf. Spildevandsplan 1999-2005 for Nørhald Kommune.

Dagrenovation

Affaldsstativer skal placeres efter Arbejdstilsynets bestemmelser, det vil sige tæt ved vejarealet.

Kollektiv trafik

Der er fra Udbyhøj busforbindelse til Randers.

Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder

Jordforurening

Såfremt der fastslås jordforurening i lokalplanområdet, må arealet ikke tages i anvendelse til boliger, rekreativt område m.v. forinden der foreligger tilladelse fra Århus Amt efter Lov om Jordforurening.

Strandbeskyttelse

Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter ophævelse af strandbeskyttelseslinien (naturbeskyttelseslovens § 15) på de delarealer, hvor der påregnes tilstandsændringer. Skov- og Naturstyrelsen ansøges om denne ophævelse.

Godkendelsesprocedure

Procedure

Teknisk Udvalg	21.02.2005.	Forslag til lokalplan.
Økonomiudvalg	28.02.2005.	Forslag til lokalplan.
Byrådet	10.03.2005.	Forslag til lokalplan.
Offentliggørelse	16.03.2005.	8 ugers offentlighedsperiode indtil 11.05.2005.

Teknisk Udvalg	04.09.2006.	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Økonomiudvalg	04.09.2006.	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Byrådet	14.09.2006.	Endelig vedtagelse af lokalplan.
Offentliggørelse	27.09.2006.	Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft.
Tinglysning	oktober 2006.	Lokalplanen tinglyses.

Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser m.v. mod lokalplanforslaget, kan den endelige vedtagelse af planen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen. Se herom i planlovens § 27.

Annoncering

Offentliggørelse af planforslag og de endeligt vedtagne planer, sker ved annoncering i Mariager Avis, som husstandsomdeles gratis i kommunen hver onsdag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 69 for ferieboliger m.m. på fiskerihavnen i Udbyhøj

Med hjemmel i planloven (lovbk. nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- at** skabe mulighed for opførelse af 12 ferieboliger, som for en del af året skal stå til rådighed for udlejning, en restaurant, 11 arbejdshuse og et havnekontor,
- at** fastlægge bebyggelsens placering og udformning, så den harmonerer med det særlige havnemiljø på stedet,
- at** sikre en rationel indretning af det ubebyggede areal, så der skabes plads til parkering, bådoplagring, aktiviteter for byen, leg og ophold,
- at** skabe gode adgangsforhold for såvel biler som for gående ad et offentligt tilgængeligt vej- og stinet,
- at** sikre plads til, at erhvervsfiskeri, fritidsfiskeri og lystbådssejls fortsat kan finde sted fra havnen,
- at** sikre en fortsat nænsom og ekstensiv udnyttelse af området af hensyn til naboskabet til et internationalt beskyttelsesområde,
- at** ophæve bestemmelserne i lokalplan nr. 23 vedrørende etablering af min. 30 fritidshytter på et naboareal,
- at** bevare det østligste fiskerhus, som et kultuhistorisk element på havnemolen.

§ 2 Afgrænsning, opdeling og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kort nr. 1 og omfatter matr. nr. 50 Sødring By, Sødring, del matr. nr. 47-A Sødring By, Sødring, matr. nr. 19-BK Sødring By, Sødring, matr. nr. 19-V Sødring By, Sødring, matr. nr. 19-BM Sødring By, Sødring og del af matr. nr. 19-BF Sødring By, Sødring samt alle parceller, der efter den 16. marts 2005 udstykkes fra disse ejendomme indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Lokalplanen omfatter desuden, jf. kort nr. 1, et større bagareal til havnen, der bortset fra matr. nr. 50 Sødring By, Sødring, endnu er umatrikuleret.
- 2.2 Området opdeles i områderne I, II og III, jf. kort nr. 2
- 2.3 Den del af område I og II der ligger i landzone, skal med denne lokalplan overføres til byzone. (En del af matr. 19-BF samt 19-V og 19-BM Sødring By, Sødring, ligger allerede i byzone, og skal forblive i byzone). Der ændres ikke på status af område III.

§ 3 Anvendelse

Område I

- 3.1 Området må kun anvendes til opførelse af ferieboliger, arbejdshuse og restaurant med udeservering samt til tilkørsel til disse funktioner og til

gangstier. Endvidere kan både, der lægger til ved den nordøstlige mole fortsat betjenes via dette delområde.

- 3.2 Ferieboligerne må bortset fra kortvarige ferieophold, helligdage og weekender ikke anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts d.v.s. i vinterhalvåret. Ved kortvarige ferieophold forstås sammenlagt højst 13 uger i vinterhalvåret.

Der gøres opmærksom på, at der er tinglyst en deklaration på ferieboligerne om udlejning.

- 3.3 Arbejdshusene kan anvendes til opbevaring o.lign., der har sammenhæng til havneaktiviteterne. Desuden kan indrettes mindre butikker med hver et salgsareal på højst 50 m², svarende til 2 arbejdshuse.

Det skal være små salgssteder, hvis varer enten har relation til havnemiljøet (fx. fisk), til friluftsturisme (fx. fritidstøj) eller kunst- og souvenir-genstande.

- 3.4 Det eksisterende fiskerhus kan anvendes som kulturinformationshus, kiosk, museum eller lignende.

Område II

- 3.5 Områdets anvendelse fastlægges til ophold, veje og stier, parkering, bådoplag og havnerelaterede Udbyhøj-aktiviteter.
- 3.6 Det store, elipseformede areal, se kort nr. 2, kan anvendes til vinteropbevaring af lystbåde og joller i perioden 1. oktober - 31. maj.
- 3.7 Der kan placeres et havnekontor som vist på kort nr. 2

Område III

- 3.8 I dette område ønskes strandbeskyttelseslinien opretholdt. Der fastlægges en byggelinie i forlængelse af sydskelet for matr. nr. 19-F Sødring By, Sødring, videre over matr. nr. 19-BF og matr. nr. 19-V, begge Sødring By, Sødring. Bygningsudvidelser og nybyggeri på disse ejendomme må kun finde sted nord for denne byggelinie og kun efter dispensation fra strandbeskyttelseslinien.

Der gøres opmærksom på, at matr. nr. 19-V (krobygning) er omfattet af en fredningsdeklaration, der indebærer, at den nuværende bygning ikke må ombygges eller genopføres uden tilladelse fra Fredningsnævnet for Randers Amt (= i dag Århus Amt).

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykninger inden for lokalplanområdet kan kun ske i delområde I

§ 5 Veje-, stier og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet har adgang fra Havnevej.
- 5.2 Der udlægges areal til vej A-B i en bredde af 5 meter med parkeringslommer i en bredde på ca. 2 meter, som vist på kort nr. 2.

- 5.3 Der udlægges areal til sti a-b-c i en bredde 1½ - 3 meter som vist på kort nr. 2.
- 5.4 I tilknytning til ferieboligerne udlægges på rund P-plads et antal p-pladser, svarende til 1 plads pr. feriebolig. De udlagte parkeringsarealer er til fælles brug for ferieboligerne og havneområdets brugere og gæster.

§ 6 Ledningsanlæg, antenner og belysning

- 6.1 Elledninger, herunder til vej- og stibelysning, skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 Der må ikke anbringes udvendige antenner. Paraboler må kun opstilles i en højde af 1 m over terræn.
- 6.3 Der skal etableres en forbindelse til det fællesantenneanlæg, som planlægges opført inden for det området, som bliver omfattet af lokalplan nr. 68 ved Færgevej 35 og 37. Samtidig forberedes etableringen af hybridnet.
- 6.4 Belysning af stier og veje skal ske i form af lav, afskærmet belysning, således at lyspunkter ikke kan ses uden de områder, der ønskes belyst. Der kan etableres høj belysning på molerne til udførelse af aktiviteter her.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på kort nr. 2. Dog kan restauranten alternativt placeres som vist på kort nr. 3.
- Ferieboliger: 2 byggefelter på hver 8 x 30 meter, beliggende 8 m fra kajkanten ved indre bassin og parallelt med denne.
- Arbejdshuse: 2 byggefelter: Det nordligste 6 x 28 meter og det sydligste 6 x 16 meter, beliggende i en afstand af 7 m fra kajkant, parallelt med denne.
- Restaurant: 1 byggefelt på 10 x 10 meter.
- 7.2 Ferieboliger og restaurant skal opføres i 2 etager. Arbejdshuse må kun opføres i 1 etage.
- 7.3 Inden for ferieboligbyggefelterne må der maksimalt opføres 960 m² etageareal, inden for restaurantbyggefeltet maksimalt 200 m² etageareal og inden for arbejdshusbyggefelterne maksimalt 265 m² etageareal.
- 7.4 Ved ferieboligerne kan uden for byggefelt etableres 2 meter brede platforme ved gavlene, ligesom der kan påbygges en 1,5 meter bred altan på sydgavlen uden for byggefeltet. Såfremt disse muligheder udnyttes skal det ske på samme måde for alle husene.
- 7.5 Taghældningen på ferieboligerne og arbejdshusene skal udformes som et symmetrisk saddeltag med en hældning på mellem 20 og 35 grader og ens for alle huse af samme type. Tagrummet i ferieboligerne kan udnyttes til hems. Valme, kviste, karnapper o.lign. må ikke forekomme.

- 7.6 Sokkelkoten for ferieboligerne og restauranten skal min. være 1,70 m (DVR90) over havet. Højde til tagrygning må max. være 8,50 meter over eksisterende terræn.
- 7.7 Taget over restaurantbygningen kan udføres som et pyramidetag.
- 7.8 Det østligste fiskerhus skal bevares, enten i sin nuværende placering som vist på kort nr. 3, eller ved en flytning til en placering ca. 13 meter mod sydøst som vist på kort nr. 2.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bygningerne inden for byggefelterne skal udføres i træ med en lodret facadebeklædning i 1 på 2.
- 8.2 Støbt synligt fundament og træfacaderne skal fremstå i jordfarver eller sort. Vinduer, døre og dækbrædder m.v. skal være hvidmalede, som det er vist på illustration af facade på side 10.
- 8.3 Tagdækning skal være sort tagpap.
- 8.4 Tage skal være symmetriske saddeltage. Taghældningen skal være mellem 20 og 35 grader. Hældningen skal være ens på bygninger af samme type.
- 8.5 Det eksisterende fiskerhus skal bevares som en hvidmalet bygning. Taget skal være beklædt med enten grå eller sort eternitplader.
- 8.6 Der må kun reklameres i tilknytning til butikker og restaurant. Skilte skal udføres malede, indirekte belyst. Skiltning i tilknytning til bygninger skal placeres direkte på facaden. Skiltning på havneområdet iøvrigt skal placeres på lave bomme, således at skiltet får en maximumshøjde over færdigt terræn på 1 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Beplantningen foran ferieboligerne skal være opstammede træer med en kuglerund krone, fx. røn, platan eller lind.
- 9.2 Beplantningen omkring pladserne på midterarealet skal være sølvbladet pil, som holdes nede i en højde på max. 1,50 meter.
- 9.3 Beplantninger i lokalplanområdet skal ren- og vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.4 Belægningen på pladserne på midterarealet er grus/sand, mens opholdsarealerne foran arbejdshuse og ved restauranten er asfalt. Midterarealet iøvrigt ligger hen i græs
- 9.5 Opholdsarealer m.v. kan afgrænses af lave træbomme.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før der er etableret de i § 5 nævnte veje og stier, og de i § 9 nævnte beplantninger samt tilsluttet spildevandnettet.

§ 11 Ophævelse af del af lokalplan nr. 23

- 11.1 Den af Nørhald Byråd vedtagne lokalplan nr. 23 for en lystbådehavn i Udbyhøj, tinglyst den 25. januar 1995, ophæves hvad angår ejendommene matr. nr. 19-BF, 19-BM og 19-V Sødring By, Sødring.

§ 12 Ophævelse af servitutter

- 12.1 Der ophæves ikke tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet som følge af lokalplanen.

§ 13 Grundejerforening

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens delområder I og II.
- 13.2 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af veje, stier og fællesarealer i delområderne I og II.
- 13.3 Grundejerforeningen skal sikre ejerne bedst mulige udlejningsvilkår gennem en koordineret udlejningsindsats for ferieboligerne på Udbyhøj Havn.
- 13.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

- 14.1 Efter offentliggørelse af en endelig vedtaget lokalplan må der ifølge § 18 i "Lov om planlægning" ikke retsligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

I henhold til § 47 i "Lov om planlægning", kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

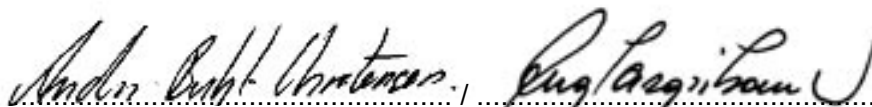
Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af "lov om planlægning", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeret, for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

Vedtagelsespåtegninger

Nørhald Byråd har vedtaget forslag til lokalplan nr. 69 til offentliggørelse.

Tvede, den 10. marts 2005



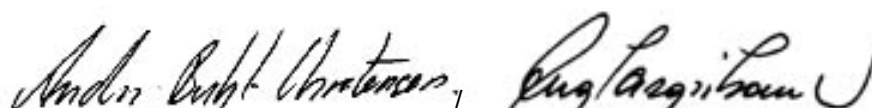
Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 16. marts 2005 i Mariager Avis.

Byrådet har vedtaget lokalplan nr. 69 endeligt.

Tvede, den 14. september 2006



Anders Buhl-Christensen
Borgmester

Inger Margrethe Thomsen
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 27.09.2006

Tinglysning

Lokalplan nr. 69 for Nørhald Kommune begæres tinglyst servituthæftende på følgende parceller:

50, 19bk, 19v, 19bm samt del af 47a, og 19bf Sødring By, Sødring

Kommuneplan 2005-2017, Nørhald Kommune Rammetillæg nr. 3.

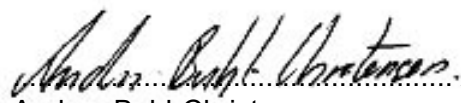
Nyt rammeområde, nr. 9.F4, til ferieboliger m.v. på fiskerihavnen i Udbyhøj:

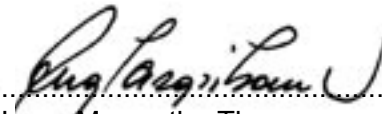
Formål:	Formålet fremgår af lokalplan nr. 69, som sendes i offentlig høring sideløbende med dette forslag til kommuneplantillæg.
Lokalplanlægning:	Området er ikke tidligere lokalplanlagt.
Zonestatus:	Området er beliggende i landzone og skal ved fremtidig lokalplanlægning overføres til byzone.
Anvendelse:	Ferieboliger og faciliteter som restaurant, arbejdshuse og små butikker, orienteret mod friluftsliv og turisme, samt fortsat fiskeri.
Udformning	Udformning af bebyggelsen og indretning af området skal ske under hensyntagen til kystlandskabet og havnemiljøet på stedet.
Byggehøjde:	Max. 8,5 m.
Antal etager:	Max. 2 etager.
Afgrænsning:	Se rammekortet på næste side.

Vedtagelsespåtegninger

Nørhald Byråd har vedtaget forslag til kommuneplantillæg nr. 3 til offentliggørelse.

Tvede, den 10. marts 2005

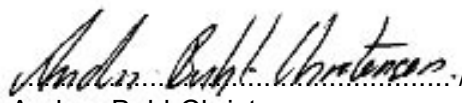

 Anders Buhl-Christensen
 Borgmester

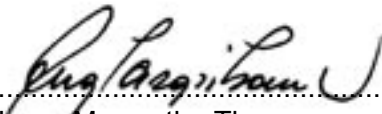

 Inger Margrethe Thomsen
 Kommunaldirektør

Forslaget annonceres den 16. marts 2005 i Mariager Avis.

Byrådet har vedtaget kommuneplantillæg nr. 3 endeligt.

Tvede, den 14. september 2006


 Anders Buhl-Christensen
 Borgmester


 Inger Margrethe Thomsen
 Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort den 27.09.2006

