

Forslag til Kommuneplan 2016

Redegørelse

for nye rammeudlæg vedrørende
Kystnærhedszonen, landskabelige interesseområder,
beskyttede dyre- og plantearter samt beskyttet natur

Nærværende hæfte er
udarbejdet af:
Plan, Syddjurs Kommune
Tlf.: 87 53 50 00

Rammeområde 3.2.B10, boligområde i Ugelbølle Øst

Kystnærhedszonen

Området udgør et areal på 13,8 ha og er beliggende i kote ca. 40 m til ca. 53 m. De højeste punkter er beliggende i områdets nordligste del. Området er udlagt i sammenhæng med det eksisterende bysamfund Ugelbølle, og er en af de sidste mulige udviklingsretninger for Ugelbølle, som er et af de mest attraktive bosætningsområde i Syddjurs Kommune pga. nærheden til Aarhus og motorvejen, og som udgør en del af bybåndet; Rodskov – Eskerod - Ugelbølle – Rønde – Knebel – Vrinners. Ca. 350 m nord for Ugelbølle ligger motortrafikvejen, som er forberedt til evt. fremtidig udvidelse til motorvej. I vejdirektoratets forundersøgelse af motortrafikvejens udvidelse fra 2012 forventes det, at en opgradering til motorvej kan blive nødvendig i fremtiden. Generelt anbefales det, at der ikke udlægges byvækstområder i en afstand på 300 m til motorveje, og det er derfor ikke hensigtsmæssigt at udvikle Ugelbølle mod nord. Desuden er området nord for Ugelbølle omfattet af flere mindre § 3 områder og bilag IV-arter (se kortet nedenfor).

Der findes allerede en udstykning nord for det nye rammeområde *Vorregårdsparken*. Denne udstykning er beliggende højere og er synlig fra kysten, og danner derved en ryg for det nye og lavere liggende rammeområde. Foran det nye rammeområde, ned til Kalø Vig, ligger et større og fuldt udbygget sommerhusområde kaldet Følle Strand. Indblikket fra kysten til landskabet omkring Kalø Vig er således allerede forstyrret af flere større bebyggede områder.

Landskabelige interesseområder

Den sydlige halvdel af rammeområdet ligger indenfor et større sammenhængende område, udpeget som landskabeligt interesseområde. Området er omfattet af landskabskarakterområdet Rønde Randmoræne. Karakterområdet er underopdelt i fire delområder, og rammeområdet er beliggende i det sydlige delområde. Denne del af landskabskarakterområdet vurderes karaktersvagt med mange fremmedelementer, og en mindre god intakthed. Der findes dog mange visuelle oplevelsesmuligheder. Det foreslås at byudvikling indpasses i sammenhæng med de eksisterende byer, og at nye byområder tilpasses landskabet sådan at f.eks. parcelhuskvarterer vil fremtræde så lidt dominerende som muligt. Forstadsagtige bebyggelser bør helt undgås.

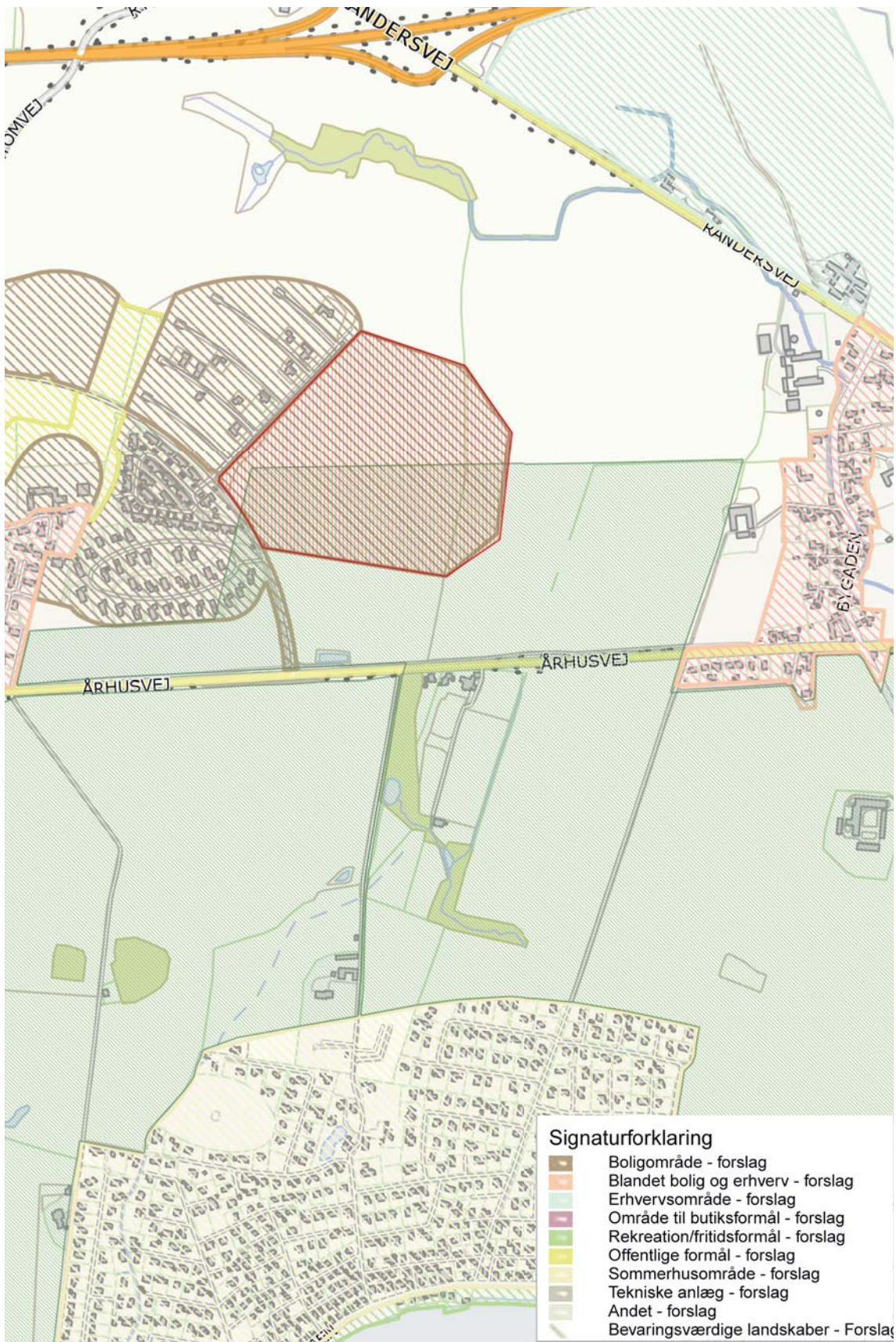
Det planlægges at give mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse og der bør arbejdes med bebyggelsernes placering i landskabet.

Udvidelsen af Ugelbølle vil ikke medføre en sammenvoksning med Følle, da der fortsat vil være en grøn kile, som adskiller de to byer, hvilket kan ses på kortet på forrige side.

Kollektiv transport

Ugelbølle ligger i det blå bånd, hvor den kollektive transport er højt prioriteret og veludbygget. Store dele af driftsdøgnet er der således 15 minutters busdrift mod Aarhus og mod Rønde.

Det er Syddjurs Kommunes strategi, at boligbyggeri i Ugelbølle sammen med de øvrige byer i det blå bånd, skal være med til at øge befolkningsunderlaget for den kollektive transport. Derved skal byerne udvikles på en måde, Djurslands byer udvikles som en naturlig del af den østjyske byregion, belastningen af de store indfaldsveje mod Aarhus bliver mindst mulig, og persontransporten sker på en bæredygtig måde.



Rammeområde 3.2.B10 vist med rød skravering

Rammeområde 3.2.B10 (hvid markering) set fra syd



Rammeområde 3.2.B10 (hvid markering) set fra Den gamle vej syd for Følle



Udvidelse af rammeområde 3.1.B13, boligområde i Rønne vest

Kystnærhedszonen

Området udgør et areal på 1.9 ha og er mod nord, syd og øst omgivet af et eksisterende boligområde, *Ladegårdsparken*, der ligger højere end det nye rammeområde. Området er dermed en huludfyldning beliggende i sammenhæng med Rønne. Udvidelsen vurderes derfor ikke at medføre påvirkning på indsigten fra kysten til landskabet omkring Kalø Vig.

Kollektiv transport

Rønne er en central by for service og detailhandel i det blå bånd. Byen er trafikknudepunkt for den kollektive trafik, og med sin trafikterminal mødested for ruter både mod Randers og Aarhus, og mod det øvrige Djursland. Store dele af driftsdøgnet er der således 15 minutters busdrift mod Aarhus, og ruter mod Randers og det øvrige Djursland.

Det er Syddjurs Kommunes strategi, at Rønne sammen med de øvrige byer i det blå bånd, skal være med til at øge befolkningsunderlaget for den kollektive transport. Derved skal byerne udvikles på en måde, Djurslands byer udvikles som en naturlig del af den østjyske byregion, belastningen af de store indfaldsveje mod Aarhus bliver mindst mulig, og persontransporten sker på en bæredygtig måde.



Rammeområde 3.1.B13 vist med rød skravering

Rammeområde 1.1.B32, boligområde i Ebeltoft

Kystnærhedszone

Området udgør ca. 8,6 ha med en beliggenhed i kote ca. 10 til ca. 17. Området er beliggende bag eksisterende bebyggelse i forhold til kysten, hvor terrænkoten for arealerne der grænser på til området er ca. 18 - 20. Altså ligger området ikke højere end det foranliggende boligområde, som er udbygget. Indblikket fra kysten til landskabet omkring Ebeltoft Vig er allerede forstyrret af tæt bebyggelse hele vejen fra Femmøller Strand til Ebeltoft syd.

Beskyttede dyre- og plantearter samt beskyttet natur

Området er omfattet af beskyttede dyre- og plantearter og beskyttet natur. Der er i rammebestemmelserne for området fastsat bestemmelser, som skal sikre, at der i forbindelse med lokalplanlægningen tages hensyn til bilag IV arter og andre naturinteresser gennem disponeringen af arealerne og eventuelle afværgeforanstaltninger.



Rammeområde 1.1.B32 vist med rød skravering

Rammeområde 1.1.BE4, blandet boligområde i Ebeltoft

kystnærhedszone

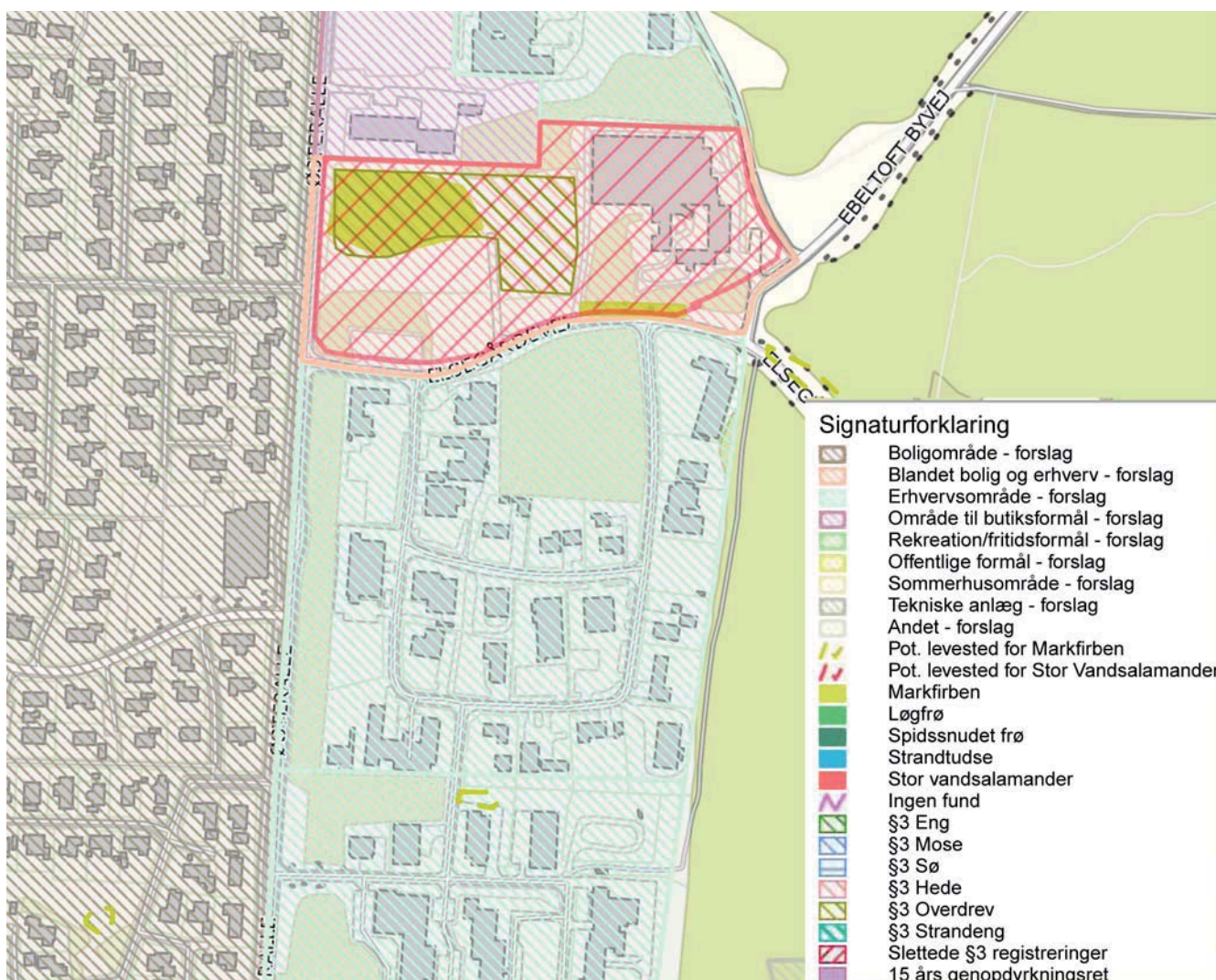
Området ændre anvendelse fra delvist erhverv og lokalcenter til blandet bolig og erhverv. Området udgør 4.2 ha med en beliggenhed i Ebeltoft By. Området ligger i Kystnærhedszonen. Det er dog ikke et nyudlæg, men en ændring af anvendelsesbestemmelserne.

Området er omgivet af eksisterende by, og derved en del af den samlede bebyggelse i Ebeltoft. Ændringen vil hverken påvirke indsigten fra kyst eller landskabet mod Ebeltoft, eller ændre byens afgrænsning mod landskabet.

Beskyttede dyre- og plantearter og beskyttet natur

Der findes i området beskyttede dyre- og plantearter samt et § 3 område. Der er i rammebestemmelserne for området fastsat bestemmelser, som skal sikre, at der i forbindelse med lokalplanlægningen tages hensyn til bilag IV arter og andre naturinteresser gennem disponeringen af arealerne og eventuelle afværgeforanstaltninger.

Ændringen til blandet bolig og erhvervsområde vil medføre en mindre risiko for grundvandet, da boliger ikke anses for grundvandstruende.



Rammeområde 1.1.BE4 vist med rød skravering

Rammeområde 1.1.E9, erhvervsområde i Ebeltoft

Rammeændringer

Rammeområde 1.1.E9 er udlagt som området til erhvervsområde ved Ebeltoft Færgehavn. Området var også udlagt i Kommuneplan 2013. Den specifikke anvendelse er fastlagt til havnerhverv indenfor miljøklasse 3-4. Der har været et ønske fra aktive vandsportudøvere så som surfere, havkajakere og kitesurfer, der allerede i dag anvender kystvandene omkring havnen til at etablere badefaciliteter mv. I rammerne for området, er der derfor tilføjet en bestemmelse om, at andre kystbaserede aktiviteter med dertil hørende nødvendige bygninger og faciliteter kan tillades.



Rammeområde 1.1.E9

Rammeområde 2.3.BE3, blandet bolig og erhvervsområde i Eskerod

Kystnærhedszone

Området udgør 4.8 ha og er beliggende på den nordlige side af Landevejen. Den væsentlige del af bebyggelsen i Rodskov er beliggende syd for Landevejen, hvor boligområde 2.3.B1 og blandet bolig- og erhvervsområde 2.3.BE2 ligger. Da der er rejst en fredningssag for et stort område omkring Kalø Vig, der vedrører arealerne beliggende syd for Landevejen, bl.a. hele boligområdet 2.3.B1, vil det formentlig ikke være muligt at videreudbygge Eskerod på den sydlige side af vejen, hvis fredningssagen gennemføres som forventet. Se kort med fredningsafgrænsen på næste side.

Der i denne del af Syddjurs Kommune en stor efterspørgsel på boliger pga. nærheden til Aarhus og motorvejen, hvorfor det har høj prioritet at udlægge nye boligområder i dette område. Der findes allerede i dag et mindre antal boliger på den nordlige side af landevejen i Eskerod. Også i nabobyen Rodskov, har udviklet sig på begge sider af landevejen. Arealet der udlægges til blandet bolig og erhverv er halveret i forhold til det ved sidste kommuneplanrevision ønskede arealudlæg.

Området er beliggende inden for kystnærhedszonen. Området er beliggende i kote ca. 48 m til ca. 63 m. De højeste punkter er beliggende i områdets vestlige del. Det foran liggende boligområde er beliggende i kote ca. 41 til kote ca. 56, hvorfor der ikke er en væsentlig forskel i terrænkoten mellem det nye område og det eksisterende boligområde. Arealerne mellem området og kysten er præget af større fredskovsområder, og området der udlægges til blandet bolig og erhverv er beliggende med en afstand på ca. 2 km fra kysten. Det vurderes derfor, at indsigten fra kysten til landskabet omkring Kalø Vig ikke påvirkes.

Kollektiv transport

Eskerod ligger i det blå bånd, hvor den kollektive transport er højt prioriteret og veludbygget. Store dele af driftsdøgnet er der således 15 minutters busdrift mod Aarhus og mod Rønde.

Det er Syddjurs Kommunes strategi, at boligbyggeri i Eskerod, skal være med til at øge befolkningsunderlaget for den kollektive transport. Derved skal byerne udvikles på en måde, Djurslands byer udvikles som en naturlig del af den østjyske byregion, belastningen af de store indfaldsveje mod Aarhus bliver mindst mulig, og persontransporten sker på en bæredygtig måde.

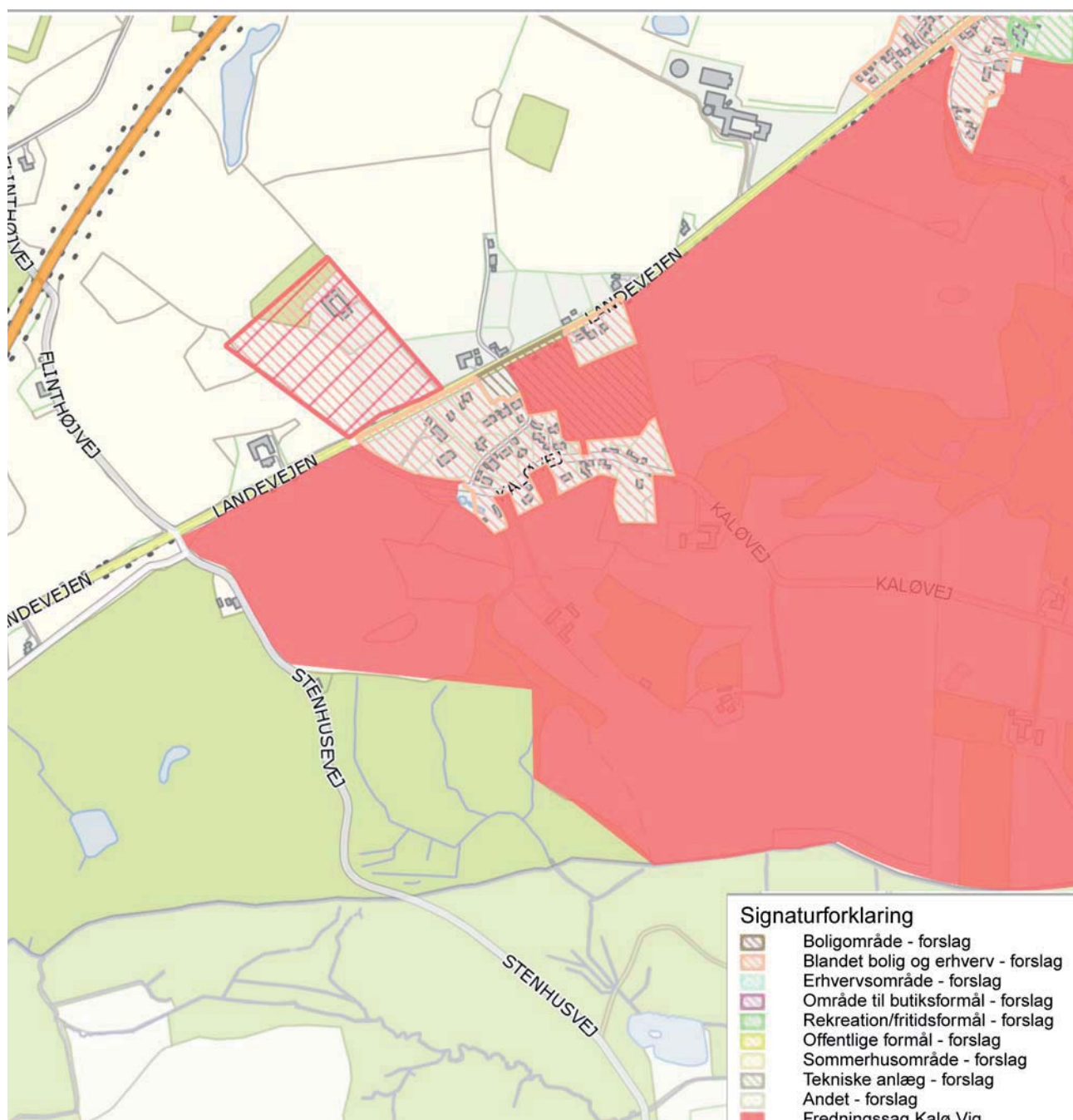
Der er etableret cykelsti mellem Ugelbølle og Rodskov. Det er hensigten, at der på sigt etableres cykelsti til Eskerod - frem til Stenhusevej - hvorved det er muligt at cykle fra Rønde til Aarhus.

Som afslutning på cykelstiprojektet nedsættes hastigheden fra Dyrhøjgårdsvej og frem til den nuværende hastighedsnedsættelse i Ugelbølle til 60km/t. Det er således hensigten, gennem kontinuerlige trafiksaneringer, at nedsætte hastigheden i byer og bymæssige bebyggelser på strækningen langs Landevejen og Århusvej, så flere trafikanter vælger at benytte motortrafikvejen. På nuværende tidspunkt arbejder vi sammen med politiet om, at få hastigheden nedbragt til 60km/t, i samtlige byer og bymæssige bebyggelser. Senere vil vi arbejde på at få hastigheden nedbragt til 50km/t.

Landevejen og Århusvej var tidligere en trafikvej, hvor gennemfarten, og fremkommeligheden på selve landevejen var prioriteret højt. Efter motortrafikvejen er etableret, er Landevejen og

Århusvej en lokalvej, og dermed er vægningen af gennemfart og fremkommelighed mindsket til fordel for højere tilgængelighed og lavere hastighed, og dermed også bedre egnet som adgangsvej til boligområder o.l. Dette har også en stor betydning for byerne beliggende på strækningen, da trafikmønden og hastighed er væsentligste faktorer indenfor vejtrafikstøj.

Endvidere vil den igangværende udvidelse af kapaciteten på motortrafikvejen, og en evt. hastighedsforøgelse som følge deraf til 100km/t også styrke, at flere trafikanter i fremtiden vil benytte motortrafikvejen frem for Århusvej og Landevejen.



Rammeområde 2.3.BE3 vist med rød skarvering