TEKNIK OG MILJØ
AARHUS KOMMUNE

Lokalplan nr. 1108

FORSLAG

I offentlig høring fra
2. oktober til 27 november 2019

Boligområde Skæring Strand - Overførsel fra sommerhusområde til byzone

Indeholder Tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017

Om dette hæftes indhold

Der indledes med et afsnit om **lokalplanens indhold**, hvor baggrunden for lokalplanen beskrives, ligesom målet med planen og planens hovedtræk også beskrives. Til afsnittet hører illustrationer, der viser en af de måder, planen gør det muligt at udnytte området på.

Derefter følger afsnittet med de **bindende bestemmelser** for den fremtidige udnyttelse af lokalplanområdet, bygningers udseende, veje og stiers forløb m.v.

Herefter følger et afsnit som beskriver hvordan lokalplanen forholder sig til **kommuneplanen** og **anden planlægning** som vedrører lokalplanen. Det drejer sig f.eks. om veje, stier, skoler, institutioner, støj, teknisk forsyning m.v.

Det sidste afsnit omhandler hvilke **retsvirkninger** forslaget til lokalplanen har, og hvad der vil gælde når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Bagest i hæftet sidder **lokalplankortet** som visuelt supplerer lokalplanens bestemmelser.

Yderligere oplysninger om lokalplanen fås ved

Teknik og Miljø, Plan
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand
Tlf. 8940 4400

E-mail: pbm@mtm.aarhus.dk

Lokalplanen kan ses ved

Borgerservice og Hovedbiblioteket på Dokk1, Hack Kampmanns Plads 2, 8000 Aarhus C, Tlf. 8940 2222
http://www.aarhus.dk/lokalplaner

Kortgrundlag

© Aarhus Kommune, Teknik og Miljø

Lokalplanen er udarbejdet af

Teknik og Miljø, Plan

i samarbejde med:

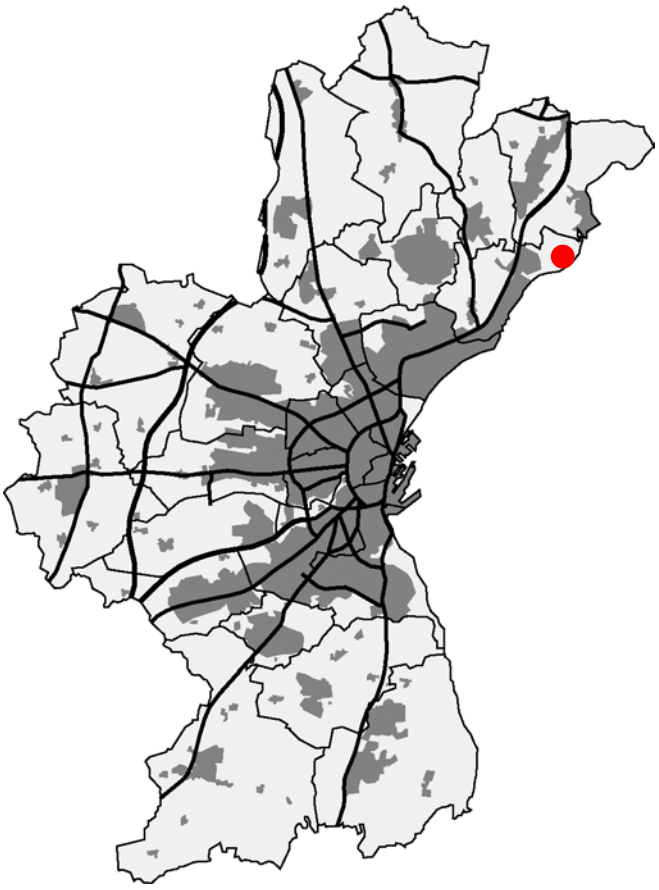
Arkitema Architects A/S
Frederiksgade 32
8000 Aarhus C

Vedtagelsesdatoer

Forslag til Lokalplan nr. 1008 er godkendt af Aarhus Byråd den 25. september

Forslaget er offentlig fremlagt fra den 2. oktober til den 27. november 2019

Her ligger lokalplanområdet



AARHUS KOMMUNE . LOKALPLAN NR. 1108

Boligområde Skæring Strand – overførsel fra sommerhusområde til byzone

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS INDHOLD
Beskrivelse af området, baggrund og mål med planen, planens hovedtræk m.v. 2

LOKALPLANENS BESTEMMELSER
§ 1. Formål 41
§ 2. Område og opdeling 41
§ 3. Anvendelse 52
§ 4. Udstykning 52
§ 5. Trafikforhold 53
§ 6. Teknisk forsyning og anlæg 54
§ 7. Terrænregulering 54
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m. 55
§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning 61
§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning 62
§ 11. Støjforhold 63
§ 12. Luftforhold 64
§ 13. Særlig forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 64
§ 14. Grundejerforening 64
§ 15. Servitutter 64
§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan 65

LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER
Lokalplanens forhold til kommuneplanen, veje, stier, støj, institutioner, teknisk forsyning m.v. 66

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER
Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen 79
Retsvirkninger af lokalplanen 79

TILLÆG NR. 55 TIL KOMMUNEPLAN 2017 ..... Bilag

LOKALPLANKORT – hele området ..... Bilag 1
VEJE & STIER ..... Bilag 2
NATURINTERESSE & GRØNNE OMRÅDER ..... Bilag 3
LOKALPLANKORT – Delområde 1-3 ..... Bilag 4
LOKALPLANKORT – Delområde 4-8 ..... Bilag 5
LOKALPLANKORT – Delområde 9-12 ..... Bilag 6

LOKALPLANENS INDHOLD

Her beskrives baggrunden for lokalplanen, målet med planen samt planens hovedtræk.

Eksisterende forhold

Denne lokalplan gælder for et areal, der indeholder sommerhusområdet Skæring Strand, som ligger i umiddelbar tilknytning til Skæring By i det nordøstlige Aarhus. Sommerhusområdet ligger omkring de offentlige veje Strandvangsvej, Plantagevej, Åstrup Strandvej og Skæring Hedevej.

Lokalplanområdet indeholder endvidere et kolonihaveområde, der ligger i den nordvestlige del af sommerhusområdet og har status af varige kolonihaver jf. kolonihaveloven. Sommerhusområdet har i årtier haft nogle boliger med helårsbeboelser.

Luftview af lokalplanområdet set fra sydvest. Strandengen mellem Havbakkevej og kystlinjen er ikke med i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet, der er ca. 130 ha stort, var ved planens udarbejdelse for størstedelens vedkommende privat ejet. Enkelte ejendomme er kommunalt ejet herunder en kommunal feriekoloni. Området er beliggende hovedsageligt i sommerhusområde, mens Mindelunden/Skæring Hede ligger i landzone.

Luftfoto af området – lokalplanens afgrænsning er vist med rød streg

På matrikelkortene for delområderne 1-12 er, under § 2, vist ejer- og zoneforhold.

Beskrivelse af området

Området afgrænses mod syd/syd-vest af boligområder i Skæring By, mod vest/nord-vest af åbent land og landbrugsjord, mod nord af Kalø Bådhavn og mod øst af stranden og Aarhus Bugt.

I den sydlige del er der en lav kystskrænt, mens den nordlige del ligger på det flade forland. Centralt i området omkring Strandskadevej er terrænet kuperet.

Oversigtskort over lokalplanområdet. De grønne områder er skov/tilplantede arealer.

Luftview - den vestligste del af lokalplanområdet med kystskrænten mellem Strandvangsvej, Gammel Strandvangsvej og Havbakkevej set fra vandsiden.

Aarhus Kommunes eneste hede, Skæring Hede, ligger som et rekreativt areal i den nordlige del af området og strækker sig fra Åstrup Strandvej til engarealerne langs stranden. En del af Skæring Hede blev under 2. verdenskrig brugt som henrettelsesplads, og er kendt for henrettelsen af 5 jernbanesabotører den 2. december 1943. Området blev efter krigen indrettet som mindelund for ofrene, og fremstår i dag som sådan. En del af Skæring Hede er udlagt til fredskov.

Der findes ligeledes et areal med fredskov i den nordøstlige del af lokalplanområdet og to mindre grønne rekreative områder sydligt i området.

Området er i dag et stort set fuldt udbygget sommerhusområde. Der er en udpræget grøn karakter på grund af mange ældre træer, de mindre veje er med grus og området er kloakeret. Den sydlige del nærmest Skæring by er tættere bebygget og har mere bymæssig karakter, mens hovedparten af området er lidt mere åbent og med en grønnere karakter.

Luftview - den nordligste og mest grønne del af lokalplanområdet set fra vandsiden. Den skovklædte Mindelunden ses centralt i billedet.

Der er forud for en afstemning blandt grundejerne om overførsel til byzone udarbejdet en kortlægning og analyse af områdets grønne og landskabelige karaktertræk. Se Figur 1

Figur 1. Kortlægning af grønne og landskabelige karaktertræk

Foto til venstre viser den sydlige, tættere bebyggede del af området set mod nord af Strandvangsvej. Foto til højre viser den nordlige, grønnere del af området set mod syd af Åstrup Strandvej.

Planens baggrund og mål

Med ændring af planloven pr. 15. juni 2017 blev der åbnet mulighed for, at kommuner kunne ansøge Erhvervsstyrelsen om at overføre eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone.

På baggrund af henvendelser fra flere grundejere, som ønskede området overført til byzone, iværksatte Aarhus Kommune derfor en undersøgelse af interessen blandt grundejerne for at overføre sommerhusområdet Skæring Strand til byzone.

Der blev derudover udarbejdet et indledende forslag til de overordnede principper for indhold af en lokalplan for området. Aarhus Byråd vedtog på mødet den 13. september 2017 dokumentet "Forslag til indhold i lokalplan", som dannede baggrund for afstemningen med det formål at give grundejerne et så kvalificeret beslutningsgrundlag som muligt inden afstemning.

Figur 2. Afstemningsmaterialets - "Forslag til indhold i lokalplan" - inddeling af området i delområder

Efter afstemningen blandt de private grundejere, der resulterede i et positivt flertal på mere end 75 % for overførelse til byzone og et forslag til indhold i en lokalplan, ansøgte Aarhus Kommune den 13. oktober 2017 Erhvervsstyrelsen om at blive medtaget i landsplandirektivet. Erhvervsstyrelsen har via et landsplandirektiv

efterfølgende gjort det muligt at overføre sommerhusområdet ved Skæring Strand til byzone.

Hovedformålet med lokalplanen er at overføre området fra sommerhusområde til byzone og at fastlægge anvendelsen til boligformål

I forbindelse med planlægningen bliver der for de fleste grunde mulighed for at bygge lidt mere på den enkelte grund, end tilfældet er med sommerhusområder. Bygninger, der ændrer status fra sommerhus til helårsbeboelse, samt ny bebyggelse skal overholde kravene i det gældende bygningsreglement.

Det er et stort politisk ønske i Aarhus Byråd og et punkt i landsplandirektivet, at Skæring Strand også fremadrettet skal være et attraktivt og grønt område at bo i og at besøge både for århusianere og turister. Formålet med lokalplanen er derfor også at fastholde områdets kystlandskab og sikre de grønne arealer i området. Lokalplanen har ligeledes til formål at sikre mulighed for udvidelse eller regulering af de gennemgående veje Strandvangsvej, Plantagevej, Åstrup Strandvej og Skæring Hedevej.

Planens hovedtræk

Lokalplanområdet inddeles i 12 delområder. Inddelingen er foretaget på baggrund af en kortlægning og analyse af områdets særegne karakterer. Lokalplanen indeholder fælles bestemmelser for hele området samt særlige bestemmelser for de enkelte delområder, som skal medvirke til at sikre områdets særlige grønne karakter og kvaliteter, eksempelvis i forhold til bebyggelsesprocent, bygningshøjder og afstande til skel.

I det nedenstående beskrives lokalplanens hovedtræk for hele området og efterfølgende gennemgås lokalplanens delområder ét for ét i forhold til beskrivelse af delområdet, bebyggelsens placering, omfang, trafikale forhold samt beplantning og grønne områder.

For alle boliger med helårsstatus ved lokalplanens tilblivelse fastholdes gældende bestemmelser således der stadig opføres bygninger med en højde på op til 8,5 m og en bebyggelsesprocent for den enkelte grund på 30.

Hele området

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanens bestemmelser fastlægger bebyggelsesprocenter og bygningshøjder lavere end hvad der normalt gælder for helårsboligområder for at sikre et åbent udtryk i bebyggelsen samt give plads til den grønne karakter. Særligt vedrørende højder i delområde og eventuelle udsigtsmuligheder for de bagvedliggende grunde er der fastlagt særlige bestemmelser for højder og det skrånende terræn.

Ligeledes fastlægges bestemmelser for varierende minimale grundstørrelser for at sikre delområdernes særlige åbenhed og grønne karakter.

Langs Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej fastlægges en byggelinje på 5 m fra vejskel og langs Skæring Hedevej fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel (se yderligere under Veje og Stier fra side 11). Mod skel mod nabo, private fællesveje og stier skal bebyggelse samt faste hegn og mure holde en afstand på 2,5 m. Det er intentionen så vidt muligt at fastholde og styrke områdets åbenhed med afstand og plads til beplantning mellem husene ved en fremtidig omdannelse til helårsboligområde.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af forskellige facadematerialer som blank mur, beton og træ. Intentionen er at give plads til forskellighed i nye bebyggelsers udtryk. Fælles for hele området gælder, at malede og pudsede overflader skal fremstå i nuancer af sort, grå og hvid samt klassiske jordfarver. Den klassiske jordfarverskala ses på figur 3.

Figur 3. Den klassiske jordfarveskala

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for, at tilbygninger til eksisterende boliger kan udføres i de materialer og farver, som den bygning, der tilbygges, har. Således er det intentionen at kunne bevare eksisterende byggeri ved en overførelse til helårsstatus, hvor det gældende bygningsregelment for helårshuse skal overholdes.

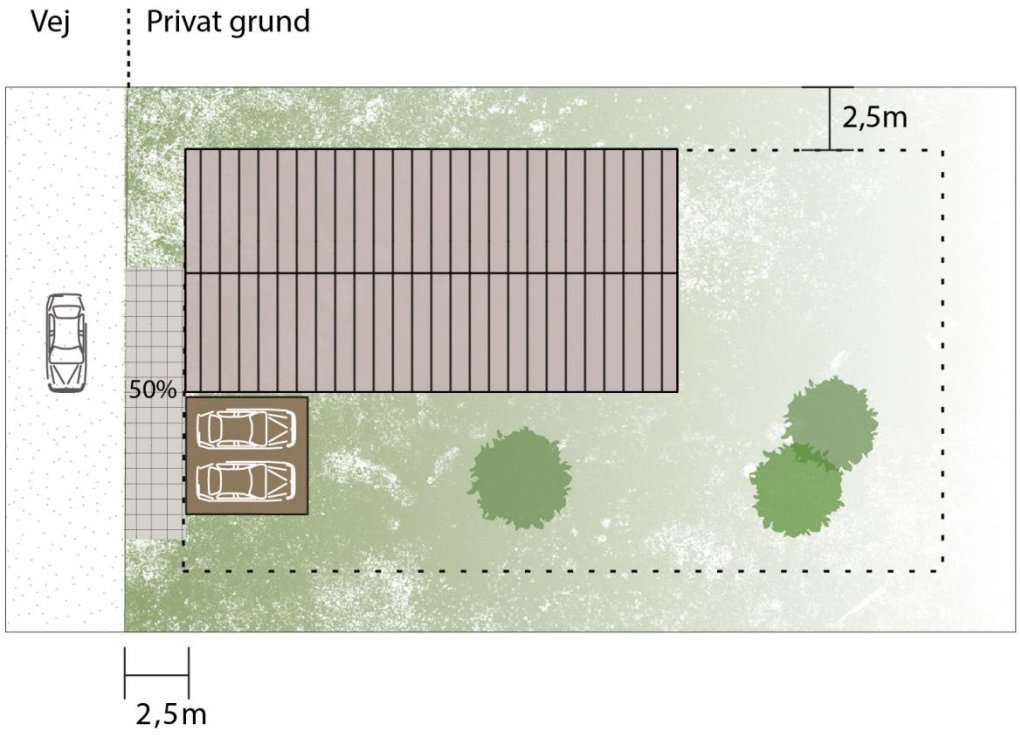
Ny bebyggelse kan udføres med forskellige tagformer som sadeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage, der må fremstå i tegl, betontagsten, tagpap eller skifer. Tage må ligeledes etableres som grønne tage med sedum, græs eller som stråtage.

Beplantning – det grønne udtryk

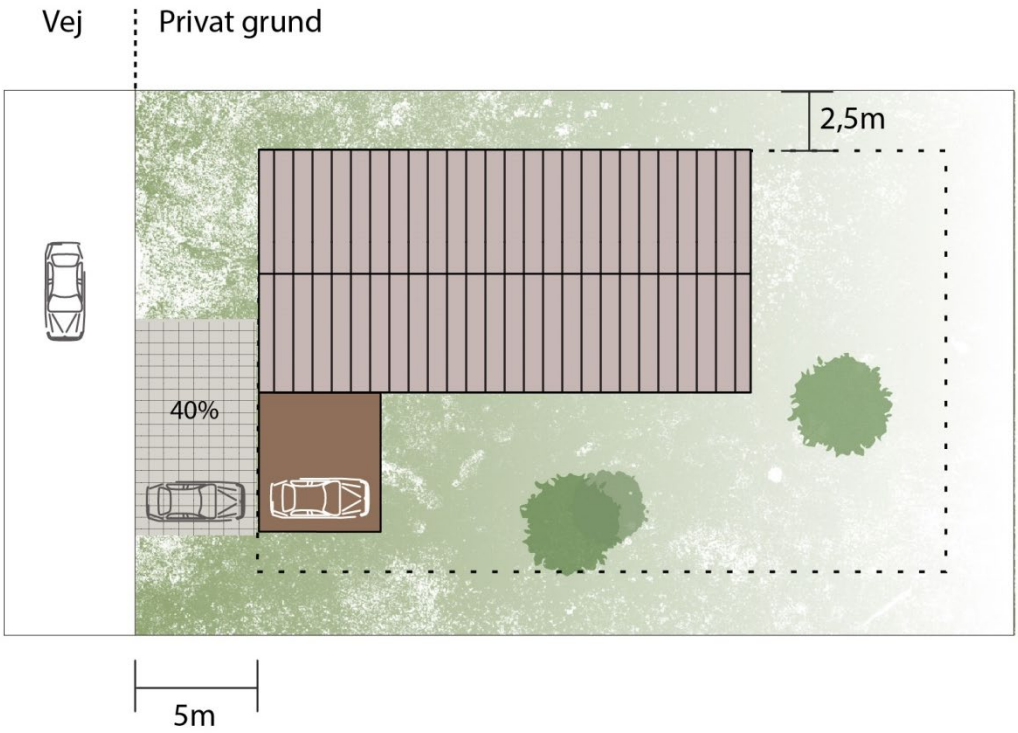
For at sikre det grønne udtryk i området fastlægger lokalplanen, at nye hegn i skel skal etableres som levende hegn som f.eks. buske eller hække. Der må opsættes trådhegn på max. 1,2 meters højde i eller umiddelbart bag det levende hegn på egen grund. Trådhegnet må ikke overstige højden på det levende hegn.

Enkelte steder i lokalplanområdet findes der arealer mellem strandbeskyttelseslinjen og kystlinjen, der ikke er beskyttet jf. naturbeskyttelsesloven. Lokalplanen sikrer derfor, at eksisterende træer og større bevoksninger på disse arealer bevares med det formål, at strandarealerne fremstår i deres nuværende og naturlige udtryk.

Lokalplanområdets åbne og grønne karakter ønskes styrket og bevaret. Særligt de åbne, grønne forhaver styrker oplevelsen af brede veje omkranset af træer og buske. En stor del af områdets boligveje er meget smalle. Lokalplanens bestemmelser sikrer de grønne forhaver med bestemmelser, der begrænser omfanget af befæstet areal på forarealerne (arealet mellem vejskel og byggelinje). Mod Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej er det maks. 40 % og mod Skæring Hedevej og boligveje er det maks. 50 %. Se Figur 4 og Figur 5.



Figur 4. Vignet, der viser principperne for maksimal befæstelse på 50 % i forhaver mod Skæring Hedevej og boligveje.



Figur 5. Diagram, der viser principperne for maksimal befæstelse på 40 % i forhaver mod Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej.

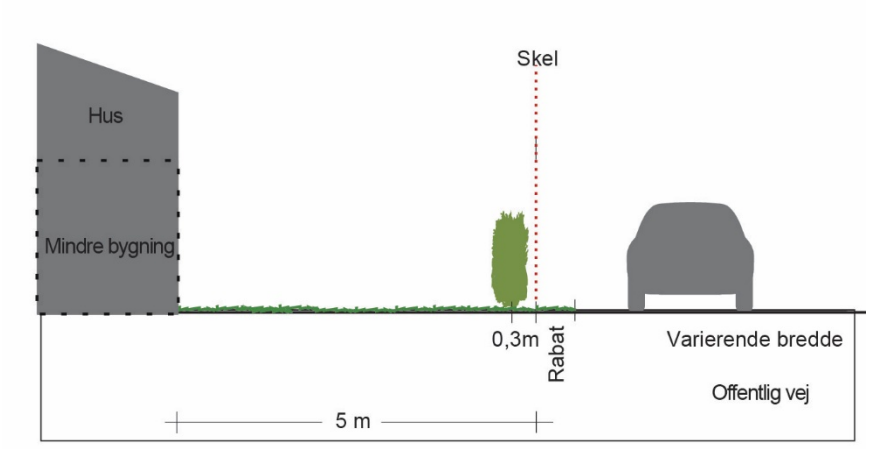
Veje og stier

Lokalplanområdet er et fuldt udbygget område med en fastlagt vejstruktur bestående af to primære gennemgående offentlige veje og et netværk af boligveje. Som det ses på efterfølgende fotos, er der stort set ingen belysning af områdets veje og stier.

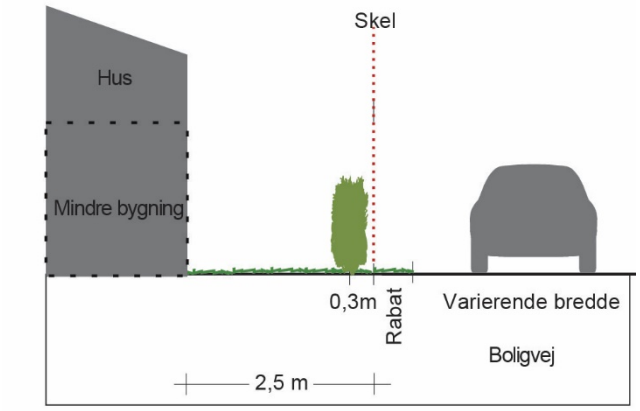
Mange af boligvejene er belagte med grus. De gennemgående offentlige veje er belagt med asfalt.

Figur 6. Kortlægning af stier, veje og type vejbelægning i området under lokalplanens udarbejdelse. Blå: Asfalt, Orange: Grus og Grøn: græs

Det forventes, at området over en længere årrække vil ændre karakter fra sommerhusområde til helårs boligområde, og at trafikken i området med tiden vil stige. For at sikre mulighed for fremtidig udvidelse eller regulering af de større gennemgående veje, fastlægger lokalplanen en byggelinje langs Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej, der sikrer, at ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger, faste hegn og mure) skal holde en afstand på 5 m til vejskel. Langs Skæring Hedevej fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel.



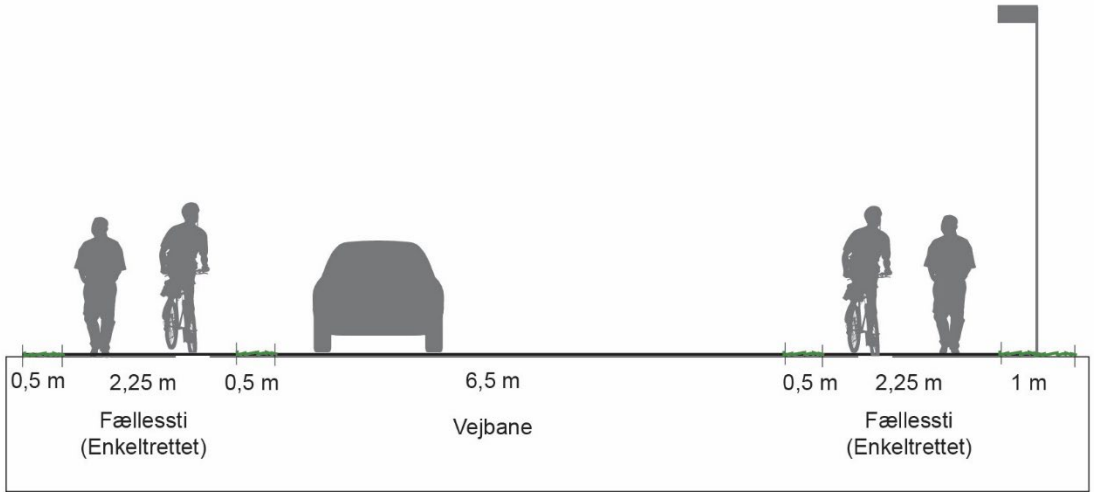
Figur 7. Snit, der viser principperne for nye bygningers - herunder, småbygninger, faste hegn og mure - afstand til skel mod Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej.



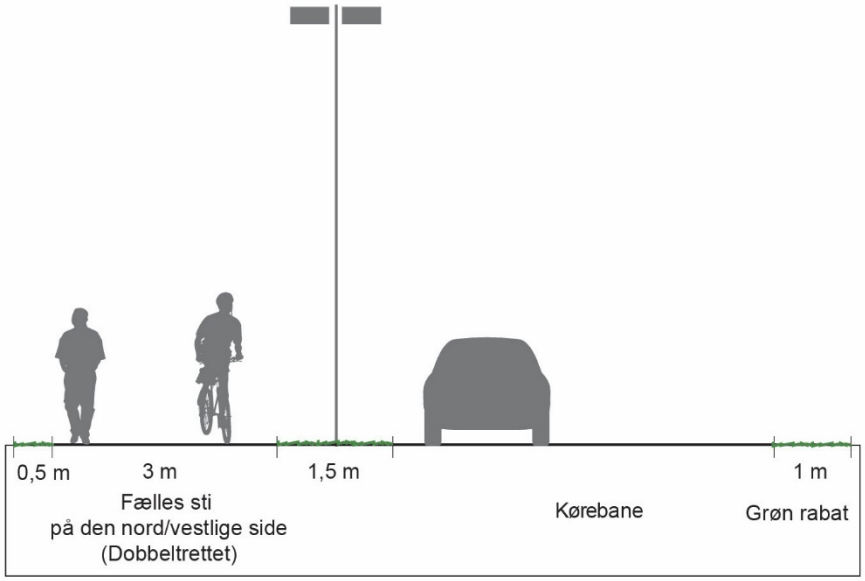
Figur 8. Snit, der viser principperne for nye bygningers - herunder småbygninger, faste hegn og mure - afstand til skel mod Skæring Hedevej, nabo, private fællesveje og sti.

Ved en eventuel udvidelse af Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej er det intentionen at sikre gode trafikale vilkår for såvel bilister som gående og cyklende. En sådan udvidelse kunne eksempelvis anlægges med et vejprofil som vist på Figur 9, hvor der gives plads til en enkeltrettet fællessti til cykler og gående på begge sider af vejen med grønne rabatter mod kørebanen. Ved et evt. behov for udvidelse af Skæring Hedevej kunne vejprofilet eventuelt indrettes som vist på Figur 10 med dobbeltrettet fællessti på den ene side af vejen.

Det skal pointeres, at Aarhus Kommune ved lokalplanens udarbejdelse ikke har taget stilling til vejenes udformning ved eventuel udvidelse eller regulering.



Figur 9. Principsnit, der viser hvordan anlægget af fællessti til cykler og gående langs Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrupvej Strandvej eksempelvis kan udformes.



Figur 10. Principsnit, der viser hvordan anlægget af dobbeltrettet fællessti til cykler og gående langs Skæring Hedevej eksempelvis kan udformes.

Mange af de eksisterende boligveje er anlagt med grus, hvilket er med til at give området en helt særlig karakter og identitet. Lokalplanen giver derfor mulighed for også at anlægge eventuelle nye boligveje med grus.

Boligveje med grusbelægning og den særlige vejstruktur i delområde 8 og 10 med lige veje vinkelret på Åstrup Strandvej med kig mod vandet

I delområde 8 og 10 gælder særlige bestemmelser for bevarelse af de øst-vest gående stamveje for at sikre adgangen til og det helt særlige kig mod stranden.

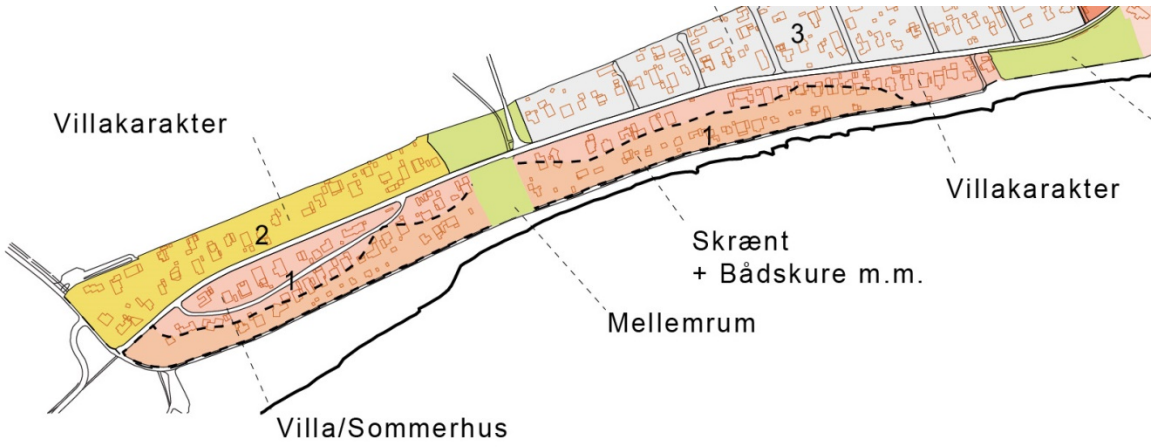
Eksisterende stiforbindelser i området skal bevares.

I det følgende redegøres for lokalplanens særlige bestemmelser for de enkelte delområder.

Delområde 1

Beskrivelse af området – registrering og analyse

Området omfatter bebyggelsen mellem Strandvangsvej og stranden. De vestligste ejendomme har overvejende tilkørsel fra Gammel Strandvangsvej, der markerer Strandvangsvejs oprindelige forløb. De østlige ejendomme har tilkørsel direkte fra Strandvangsvej og en del af ejendommene har desuden tilkørsel fra Havbakkevej.



Delområde 1 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningen er i lokalplanen ændret til også at indeholde det grønne privatejede område mod øst)

Landskabet er her markant med en stejl skrænt mellem Strandvangsvej/Gammel Strandvangsvej og kysten/Havbakkevej. Mellem kysten og skrænten ligger en række små huse og enkelte villaer med tilkørsel fra Havbakkevej, mens bebyggelsen på toppen af skrænten er større og med villakarakter.

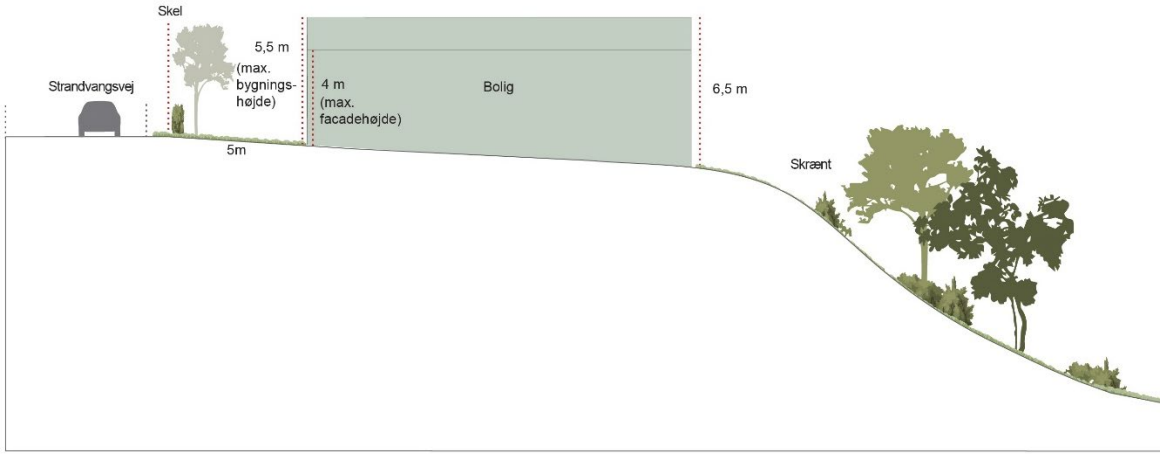
Foto venstre: Ét af delområdets bevaringsværdige huse på arealet neden for skrænten ses i forgrunden. Foto højre: Eksisterende boligbebyggelse nord for skrænten med mindre bygning neden for skrænten.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke grundene i delområdet. Grundene må dog ikke være mindre end 1.000 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

For at give mulighed for udsigt til bugten må ny bebyggelse i delområdet maksimalt have en højde på 5,5 m mod Strandvangsvej. Hvis det skrånende terræn giver mulighed for det, kan bebyggelsen opføres i op til 6,5 m, så længe bygningshøjden/-gavlfacaden mod Strandvangsvej ikke overstiger 5,5 m målt i forhold til eksisterende terræn. Se Figur 11.

Bygningens facade må mod Strandvangsvej opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn til skæring mellem facade og tag. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn mod Strandvangsvej.



Figur 11. Principsnit, der viser maksimale bygningshøjder i delområde 1. Hvis terrænet giver mulighed for det, kan bebyggelsen opføres i op til 6,5 m, så længe bygningshøjden mod vejen ikke overstiger 5,5 m målt i forhold til terræn på Strandvangsvej ud for den enkelte grund.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Strandvangsvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse - hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure som f.eks. støjafskærmning (se yderligere beskrivelse af arealet foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure som f.eks. støjafskærmning) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m. for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Skrænten mellem Havbakkevej og Gammel Strandvangsvej udgør ét af lokalplanområdets særlige landskabelige træk. Skrænten er i dag bebygget flere steder og fremstår med varierende karakter mht. beplantning og udtryk. For at understøtte skrænten som et tydeligt landskabeligt træk indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der ikke må etableres ny bebyggelse på skrænten og arealet neden for skrænten, hvor der dog er mulighed for småbygninger som bådskure, badehuse og mindre pavilloner med en maksimal størrelse på 30 m^2 og en maksimal bygningshøjde på 3 m.

Figur 12. Principsnit, der viser eksempel på placering og omfang af et bådhus, badeskur eller mindre pavillon på arealet nedenfor skrænten langs Havbakkevej.

Arealerne nedenfor skrænten langs Havbakkevej er i dag nogle steder bebygget med småhuse af forskellig karakter og med forskellige funktioner.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Skrænten og arealet nedenfor skrænten, markeret med særlig signatur på kortbilag 3, skal fremstå tilplantet med spredte træer og buske af hjemmehørende arter som f.eks. eg, navr, asp, tjørn, slåen og havtorn der alle er nogenlunde hårdføre i forhold til vind og saltpåvirkning.

Delområdets to grønne områder, som er dels kommunalt ejet og dels privat ejet, ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Den vestligste ende af skrænten mellem Havbakkevej og Strandvangsvej

Skrænten mellem Havbakkevej og Gammel Strandvangsvej

I delområde 1 sikres et grønt område syd for Strandvangsvej med bestemmelser om bevaring af grøn karakter og beplantning. Der må ikke opføres byggeri i de udlagte grønne områder.

Dronefoto af skrænten set fra vandsiden. Til venstre i billedet ses ét af lokalplanområdets udlagte grønne områder.

Bevaringsværdig bebyggelse

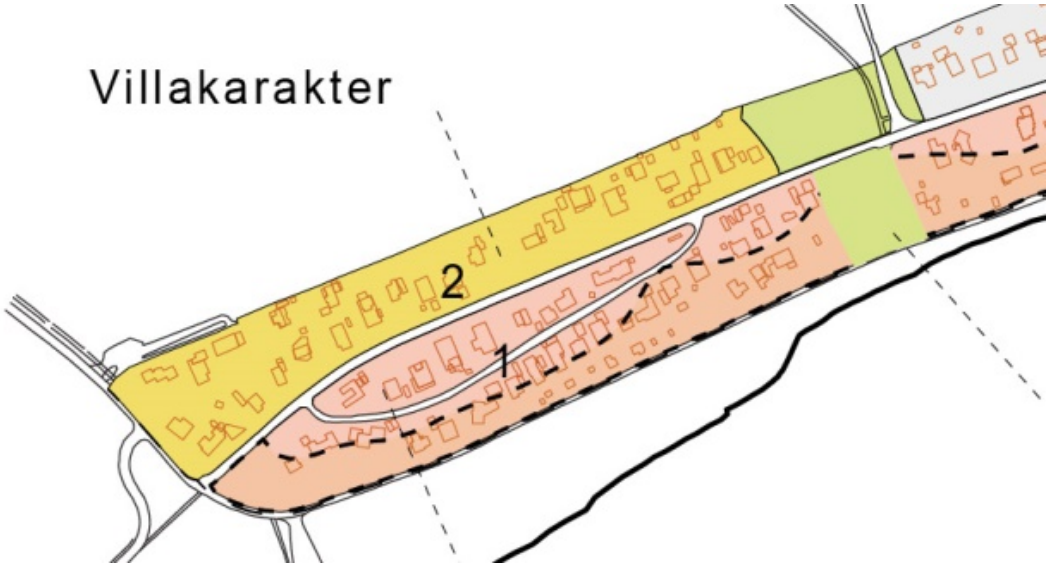
I delområde 1 på arealet nedenfor skrænten findes 2 bevaringsværdige sommerhuse som vist på kortbilag 1 og 4.

De to bevaringsværdige bygninger på Havbakkevej 35 og 75 neden for skrænten.

Delområde 2

Beskrivelse af området

Området ligger mellem Strandvangsvej og det tilplantede areal, der adskiller Skæring Havbakker fra Skæring. Områdets ejendomme har overvejende indkørsel fra Strandvangsvej, enkelte dog fra Lavendelvej. Bebyggelsen er en blanding af sommerhuse og huse med parcelhusudtryk. Områdets grundstørrelser ligger på 800-1000 m^2.



Delområde 2 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder)

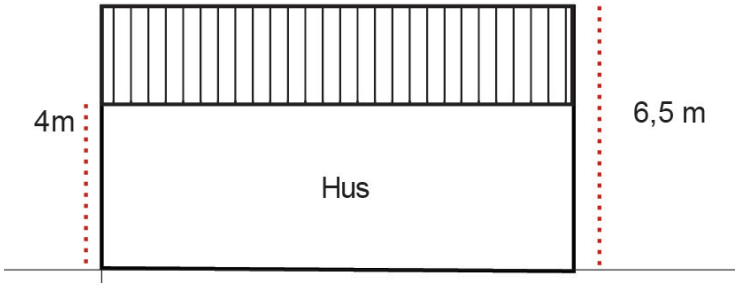
Foto venstre: Lokalplanområdets afgrænsning mod det åbne land. Foto højre: Asfalteret sti mellem Lavendelvej og Strandvangsvej. Det er muligvis den eneste sti inden for lokalplanområdet, der er belyst.

Bebyggelsen er en blanding af huse med parcelhusudtryk og sommerhuse.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområdet må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facader må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.



Figur 13. Illustration, der viser princippet om maksimal facadehøjde på 4 meter og maksimal bygningshøjde på 6,5 m i delområderne 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 og 11

Til sikring af eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Strandvangsvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse og småbygninger) skal holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m. for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Det eksisterende grønne areal i delområdets nordøstlige ende udlægges til grønt område og lokalplanen sikrer, at karakteren og beplantningen bevares. Der må ikke opføres byggeri i de udlagte grønne områder.

Delområde 3

Beskrivelse af området

Mellem Strandvangsvej og det åbne land mod nord ligger en række stikveje, hvoraf enkelte afsluttes med kig ud over de åbne marker.

Boligerne består af en blanding af traditionelle sommerhuse og huse med parcelhusudtryk. Ejendommene har indkørsel fra stikvejene og Strandvangsvej. Grundstørrelserne varierer fra 750 m^2 til 1.200 m^2.

Delområde 3 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Kuperede grusbelagte boligveje. Foto højre: En grussti langs lokalplanens afgrænsning (uden for lokalplanområdet)

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 3 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Strandvangsvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

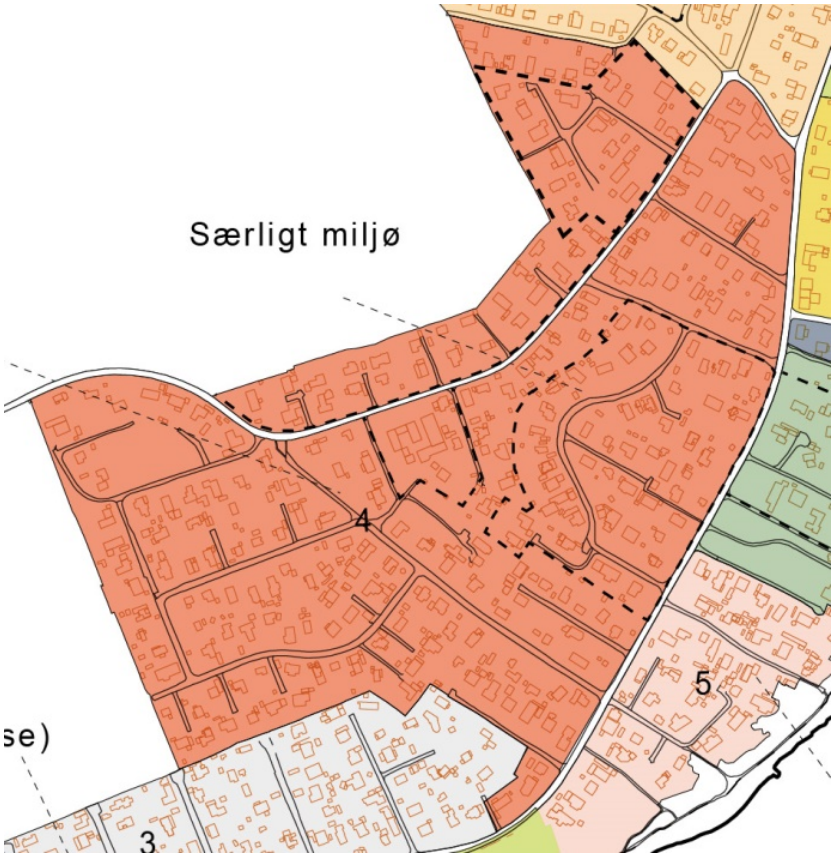
Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Delområde 4

Beskrivelse af området

Området ligger nordvest for Strandvangsvej/Plantagevej og afgrænses af det åbne land mod nord og vest og Svinbovej mod nordøst. De fleste grunde er ca. 800 m^2. Enkelte grunde er større. Bebyggelsen er en blanding af traditionelle sommerhuse og huse med parcelhusudtryk.

I den tidligere lokalplan nr. 526 inden for området var mindstestørrelsen for grunde fastlagt til 1.200 m^2. Grundstørrelsen fastholdes for dette område.



Delområde 4 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningen er ændret i lokalplanen for at tilpasse den eksisterende lokalplans afgrænsning).

Bebyggelsen er en blanding af huse med parcelhusudtryk og traditionelle sommerhuse

Området er lettere kuperet med stigninger i terrænet på op til 10 meter fra Strandvangsvej/Plantagevej mod nord og vest. Landskabet er en blanding af stejle skrænter, bløde bakker og bakkedale. Grundene har vejadgang fra områdets boligveje samt fra Skæring Hedevej, der er kommunalt ejet.

Det markante landskab skaber bugtede vejforløb

Inden for området ligger flere mindre områder med sin egen særlige karakter:

- Mellem Skæring Hedevej og det åbne land ligger et område med små klynger af grunde omkring private fællesveje. Terrænet er kuperet, og bebyggelsen har udsigt over markerne og det åbne land, som bebyggelsen derfor har en særlig tilknytning til.
- Nord for Skæring Hedevej og mod øst ligger et område med grunde på 1.200 m^2. Området blev lokalplanlagt til sommerhusområde med store grunde i 1996.
- Inden for delområde 4 og syd for Skæring Hedevej ligger en tidligere landejendom. Ejendommen indeholder i dag småerhverv.
- Det markante landskab skaber ved Strandskadevej et særligt miljø, hvor det bugtede vejforløb antager en nærmest sydlandsk karakter.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 4 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

I den nordlige del af området i det område, der tidligere var omfattet af lokalplan 526 og vises på kortbilag 1 med særlig signatur, må grunde ikke være mindre end 1.200 m^2.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Strandvangsvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Syd for Skæring Hedevej på den tidligere landejendom, der i dag huser småerhverv, er der mulighed for etablering af tæt lav bebyggelse som fx rækkehuse med en mindste grundstørrelse på 250 m^2 og en bebyggelsesprocent på 30. Se kortbilag 1 og 5. Bortset fra bebyggelsesprocenten gælder de samme bestemmelser ift. bygningers omfang som ved åben lav bebyggelse. En del af området er omfattet af skovbyggelinjer hhv. fra Skæring Hede og Svinbo Skov.

Her kan ikke ske yderligere udbygning uden dispensation eller administrativ ophævelse af skovbyggelinjen.

Delområde 5

Beskrivelse af området

Området ligger øst for Strandvangsvej og syd for feriekolonien Fristedet. Området består overvejende af villaer med enkelte sommerhuse iblandt. Mellem Strandvangsvej/Plantagevej og kysten er flere stikveje, hvorfra de fleste ejendomme har indkørsel. Enkelte ejendomme har dog indkørsel fra Strandvangsvej.

Området afgrænses mod bugten af en bevokset kystskrænt og et smalt strandareal. Skrænt- og strandarealer ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Ved Strandvangsvej ligger i dag en ejendom med pizzeria og frisør.

Delområde 5 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Havlundsvej set fra stiforbindelsen til stranden. Foto højre: Ejendom på Strandvangsvej med erhverv og butik, hvilket der fremover også er mulighed for.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 5 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Strandvangsvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

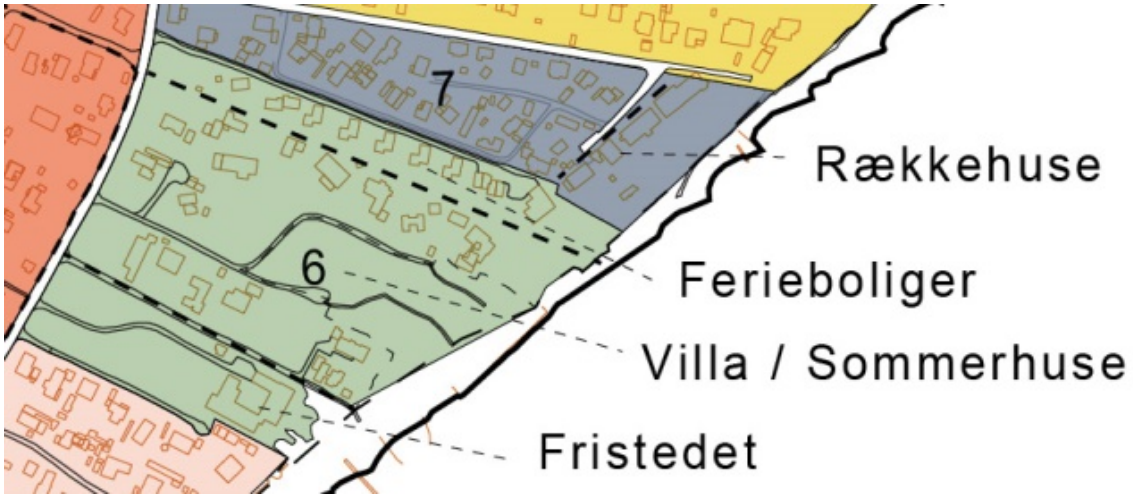
Delområdets østlige del ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Delområde 6

Beskrivelse af området

Mellem feriekolonien Fristedet og Skæring Feriecenter ligger store, grønne arealer med enkelte sommerhuse og villaer omkring. Delområde 6 omfatter feriekolonien, feriecentret og de mellemliggende arealer.

Det skovbevoksede friareal ved feriekolonien giver, sammen med den grønne indramning af feriecentret, de grønne offentlige arealer og varierede grund-størrelser, området en særlig åben og grøn karakter.



Delområde 6 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Åbent grønt areal ned mod stranden ved Grønspættevej (udlægges til grønt område). Foto højre: 'Fristedet'

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 6 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 1.200 m^2, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Plantagevej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Det eksisterende grønne areal for enden af Grønspættevej samt det tilplantede areal vest for Fristedet udlægges til grønt område, og lokalplanen sikrer, at karakteren og beplantningen bevares. Der må ikke opføres byggeri i de udlagte grønne områder.

Delområdets østlige del ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Delområde 7

Beskrivelse af området

Mellem Strandtoften og Skæring Feriecenter ligger et område, der tidligt i sommerhusområdets udbygning havde en tæt, nærmest skovlignende beplantning. Mellem træerne blev der opført små huse i en irregulær struktur – nærmest som kolonihavehuse. Områdets bebyggelsesgrad er sidenhen steget, men strukturen er bevaret. Den tætte og særlige bebyggelse med knopskudte små huse på små grunde – ned til 336 m2 – adskiller sig fra det omkringliggende sommerhusområde. Mellem den tætte bebyggelse og kysten ligger en mindre rækkehusbebyggelse, der mod bugten fremstår i to etager.

Delområde 7 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Rækkehuse på Strandtoften. Foto højre: Løvsangervej – lille stikvej i den tætte bebyggelse.

Strandtoften, der er offentlig vej, er belagt med asfalt, mens de øvrige små veje i området er kringlede og smalle grusveje. En enkelt blind vej er endda i græs.

Foto venstre: Stikvej mellem Strandrylevej og Strandtoften. Foto højre: Strandtoften

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 7 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 500 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

For enden af Strandtoften langs strandarealet er der i et afgrænset område mulighed for etablering af tæt lav bebyggelse med en mindste grundstørrelse på 250 m^2. Se kortbilag 1 og 5.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Plantagevej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m. for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Det eksisterende grønne areal mod kysten vil fortsat være grønt område og karakteren bevares. Arealet er sammen med de øvrige arealer langs kysten omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Området er omfattet af skovbyggelinje fra Skæring Hede. Her kan ikke ske yderligere udbygning uden dispensation eller administrativ ophævelse af skovbyggelinjen.

Delområde 8

Beskrivelse af området

Området afgrænses mod vest af Plantagevej, mod nord af Mindelunden, mod øst af stranden og mod syd af Strandtoften. Området er karakteriseret ved sine lange, smalle grusveje, der forbinder Plantagevej med stranden. Bebyggelsen er en blanding af traditionelle sommerhus og huse med parcelhusudtryk.

De fleste grunde har indkørsel fra de lange stikveje og kun enkelte fra Plantagevej. Heriblandt er en mindre rækkehusbebyggelse med tre boliger mod Plantagevej, udstykket fra en tidligere helårsbolig.

Grundene, der ligger helt regulært i forhold til vejstrukturen, varierer meget i størrelse – fra 269 m^2 til over 2.000 m^2.

Delområde 8 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Tæt lav bebyggelse ved Strandtoften og Plantagevej. Foto højre: Sneppevej.

Foto venstre: Bolig ved stranden for enden af Strandagervej. Foto højre: Sti fra Sneppevej til stranden.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 8 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

På hjørnet af Strandtoften og Plantagevej er der i et afgrænset område mulighed for etablering af tæt lav bebyggelse med en mindste grundstørrelse på 250 m^2. Se kortbilag 1 og 5.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Plantagevej og Åstrup Strandvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Veje og stier

Den eksisterende vejstruktur, bestående af lange, lige øst-vestgående veje med stiforbindelse og kig mod strand og vej, skal bevares. Se kortbilag 2.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

En del af området ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

Mellem strandbeskyttelsesarealet og lokalplanafgræsningen udlægges arealet til grønt område, og bliver omfattet af § 15 i naturbeskyttelsesloven.

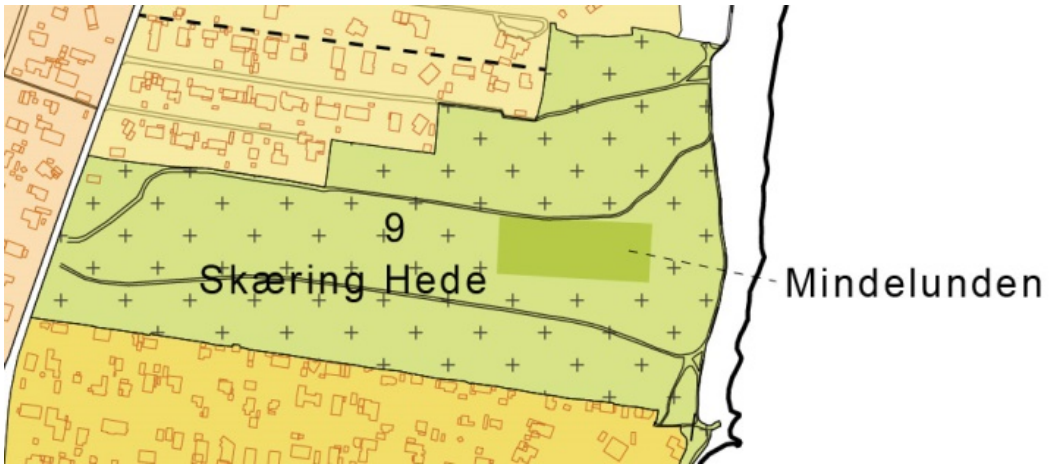
Området er omfattet af skovbyggelinjer fra Skæring Hede. Her kan ikke ske yderligere udbygning uden dispensation eller administrativ ophævelse af skovbyggelinjen.

Delområde 9

Beskrivelse af området

Delområde 9 omfatter Skæring Hede, der udgør et vigtigt rekreativt element i sommerhusområdet. Skæring Hede er med til at give den nordligste del af lokalplanområdet sin grønne karakter. Dette ses tydeligt, hvor Plantagevej skifter navn til Åstrup Strandvej, og vejstrækningen får et grønnere udtryk.

Skæring Hede fremstår som plantage nærmest Åstrup Strandvej. Mellem plantagen og kysten strækker et hedeareal sig langs kysten, - Aarhus Kommunens eneste hede. Derudover rummer Skæring Hede den historiske Mindelund.



Delområde 9 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Sti i skoven på Skæring Hede. Foto højre: Hedeareal mellem skov og strand

Foto venstre: Mindestenen i Mindelunde. Foto højre: Hedeareal mellem skov og strand

Bebyggelsens omfang og placering

Området må ikke bebygges. Der kan dog etableres op til 50 m^2 mindre bygninger alene til understøttelse af områdets funktion som rekreativt område.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Hele delområdet er udpeget som fredskov. Derudover udgøres en del af området af hede, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag 3.

Delområdets østlige del ligger desuden inden for strandbeskyttelseslinjen.

Delområde 10

Beskrivelse af området

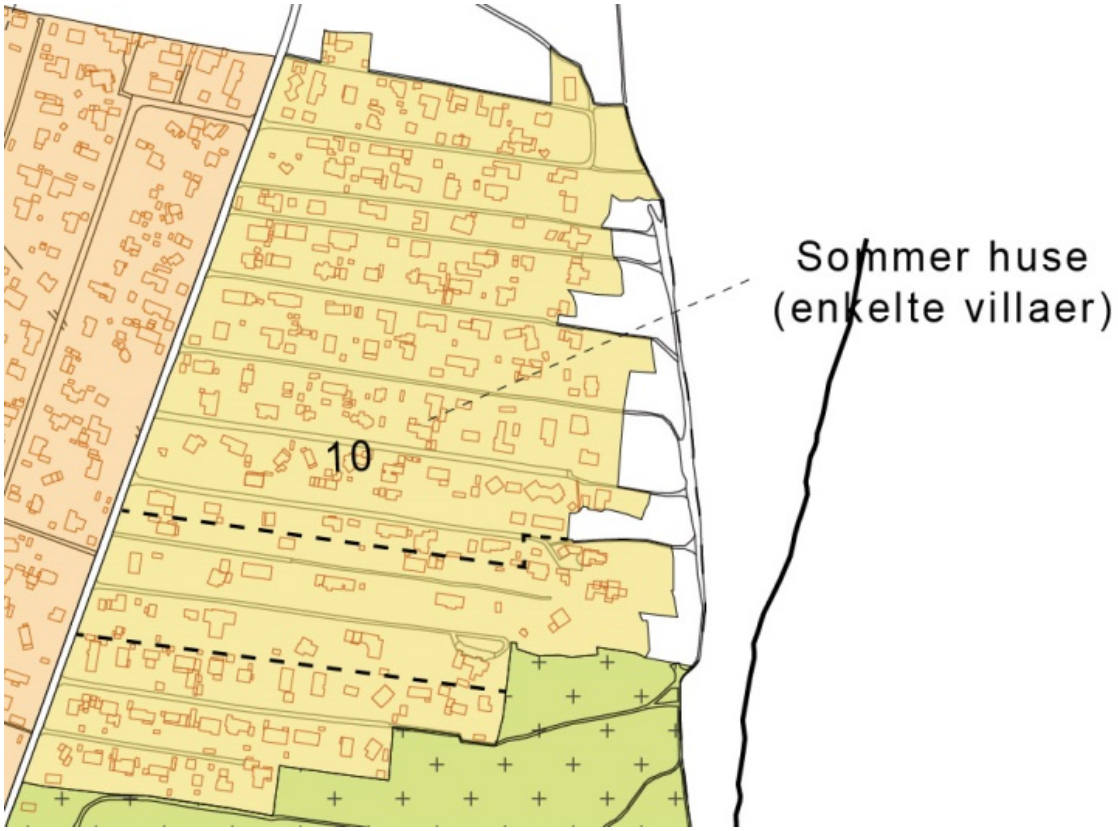
Delområde 10 omfatter sommerhusområdet øst for Åstrup Strandvej mellem Skæring Hede og lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Området er karakteriseret ved sine lange, smalle grusveje, der forbinder Åstrup Strandvej med arealerne mod kysten.

Området, der er tidligere plantage, fremstår med en meget grøn karakter med mange høje træer og grønne hegn i haverne. De smalle grusveje har flere steder karakter af skovvej.

Med kun en enkelt undtagelse har områdets ejendomme indkørsel fra de smalle boligveje.

De fleste grunde har en størrelse på godt 800 m^2. I et område omkring Fyrrevej, Nålestien og Ericavej er grundene dog væsentligt større – næsten op til 2.700 m^2. Disse tre veje har derfor et grønnere udtryk end de øvrige stikveje.

Bebyggelsen har overvægt af traditionelle sommerhuse. Særligt, hvor grundstørrelsen tillader det, er der dog parcelhuslignende bebyggelse iblandt.



Delområde 10 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Foto venstre: Stiforbindelse fra boligvej til stranden. Foto højre: Grusbelagt boligvej med kig til vandet.

I delområde 10 må der ikke ske udstykning, og bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20. Der kan dog for større grunde maksimalt opføres en bolig på 300 m^2.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Åstrup Strandvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

Ubebyggede arealer, hegn og beplantning.

En mindre del af delområdets sydøstligste hjørne udgør en del af hedearealet på Skæring Hede, der beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Se kortbilag 3.

En del af området er omfattet af skovbyggelinje fra Skæring Hede. Her kan ikke ske yderligere udbygning uden dispensation eller administrativ ophævelse af skovbyggelinjen.

Delområde 11

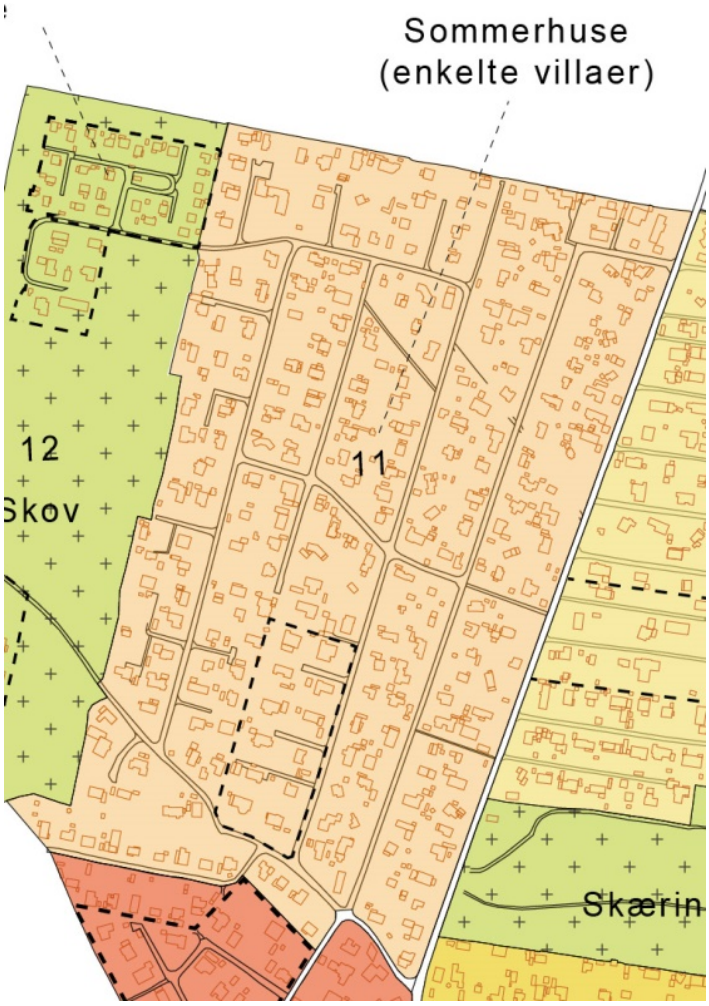
Beskrivelse af området

Delområde 11 omfatter sommerhusområdet vest for Åstrup Strandvej og nord for Svinbovej, inklusiv Bjergfyrvej. De grusbelagte boligveje ligger her parallelt med Åstrup Strandvej med enkelte forbindelsesveje på tværs.

Ligesom delområde 10 øst for Åstrup Strandvej fremstår delområdet meget grønt med høje træer, grønne hegn og buske i haverne.

Bebyggelsen har overvægt af traditionelle sommerhuse med enkelte parcelhuse iblandt. De fleste grunde har en størrelse på godt 800 m^2. I den nordlige del findes dog flere grunde større end 1.000 m^2.

På et område vest for Under Lindene lå i en årrække et gartneri, og området blev derfor udbygget med sommerhuse senere end resten af delområde 11. På den tidligere gartnerigrund har husene derfor overvejende parcelhuskarakter. Grundstørrelsen er her minimum 1.200 m^2.



Delområde 11 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget, der bla. viser markeringen af den tidligere gartnerigrund (delområdeafgrænsningen er ændret i lokalplanen for at tilpasse den eksisterende lokalplans afgrænsning).

Foto venstre: Grusbelagt boligvej. Foto højre: én af områdets stiforbindelser mellem de parallelle veje.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 11 må der ske udstykning. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

I den sydlige del af området vest for Under Lindene, hvor der tidligere lå et gartneri, må grunde ikke være mindre end 1.200 m^2. Se kortbilag 1 og 6.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Til eventuel fremtidig udvidelse eller regulering af Åstrup Strandvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Mellem vejskel og byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse (hverken boligbebyggelse, småbygninger eller faste hegn og mure) (se yderligere beskrivelse af areal foran boliger på Figur 5).

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger og faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til øvrige skel på 2,5 m for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

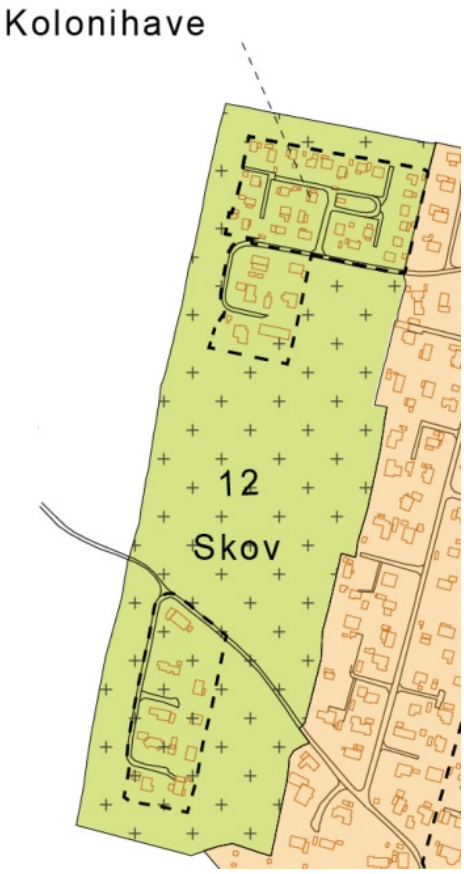
Dele af området er omfattet af skovbyggelinjer henholdsvis fra Skæring Hede og Svinbo Skov. Her kan ikke ske yderligere udbygning uden dispensation eller administrativ ophævelse af skovbyggelinjen.

Delområde 12

Beskrivelse af området

Delområde 12 omfatter planområdets nordvestlige del, der primært er dækket af fredskov. I skovens nordlige ende ligger Kolonihaveforeningen Nobilis.

Syd for haveforeningen ligger seks sommerhusgrunde med grundstørrelser på 800-1.030 m^2. I den sydlige ende af skoven er ligeledes ni sommerhusgrunde med grundstørrelser på 800-1.900 m^2.



Delområde 12 på udsnit af registreringskort fra afstemningsgrundlaget (delområdeafgrænsningerne kan variere fra lokalplanens delområder).

Fotos fra delområde 12

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 12 må der ske udstykning inden for arealerne, der ikke er fredskov – se kortbilag 3. Grunde må dog ikke være mindre end 800 m^2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

Den del af området, der er udlagt som kolonihaver jf. § 3.2, skal bevares som kolonihaver og lokalplanen indeholder derfor ingen bygningsregulerende bestemmelser for kolonihaverne.

Ny bebyggelse må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn. Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt

fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13. Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn.

Ny bebyggelse (både boligbebyggelse, småbygninger, faste hegn og mure) skal desuden holde en afstand til skel mod nabo, veje og stier på 2,5 m. for at sikre et åbent udtryk i området med plads til beplantning mellem husene.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om arealernes anvendelse, bygningers og vejes udformninger m.v.

§ 1. Formål

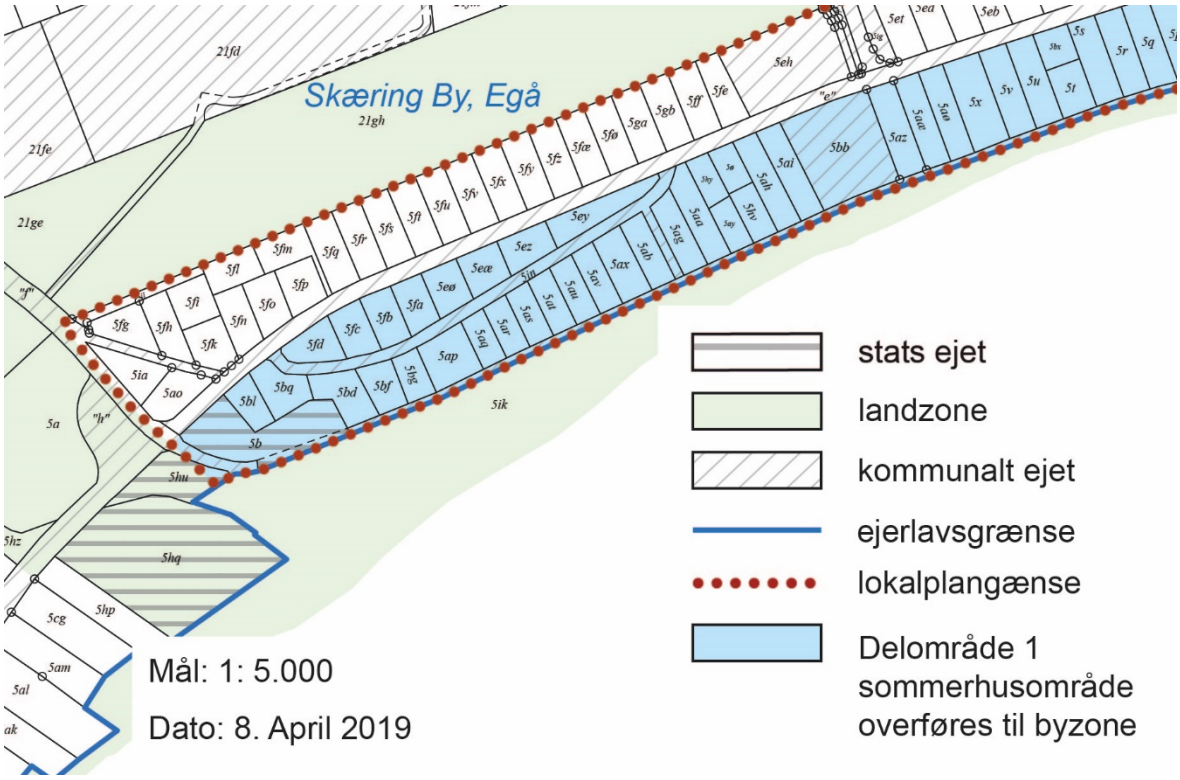
Lokalplanen har til formål at sikre:

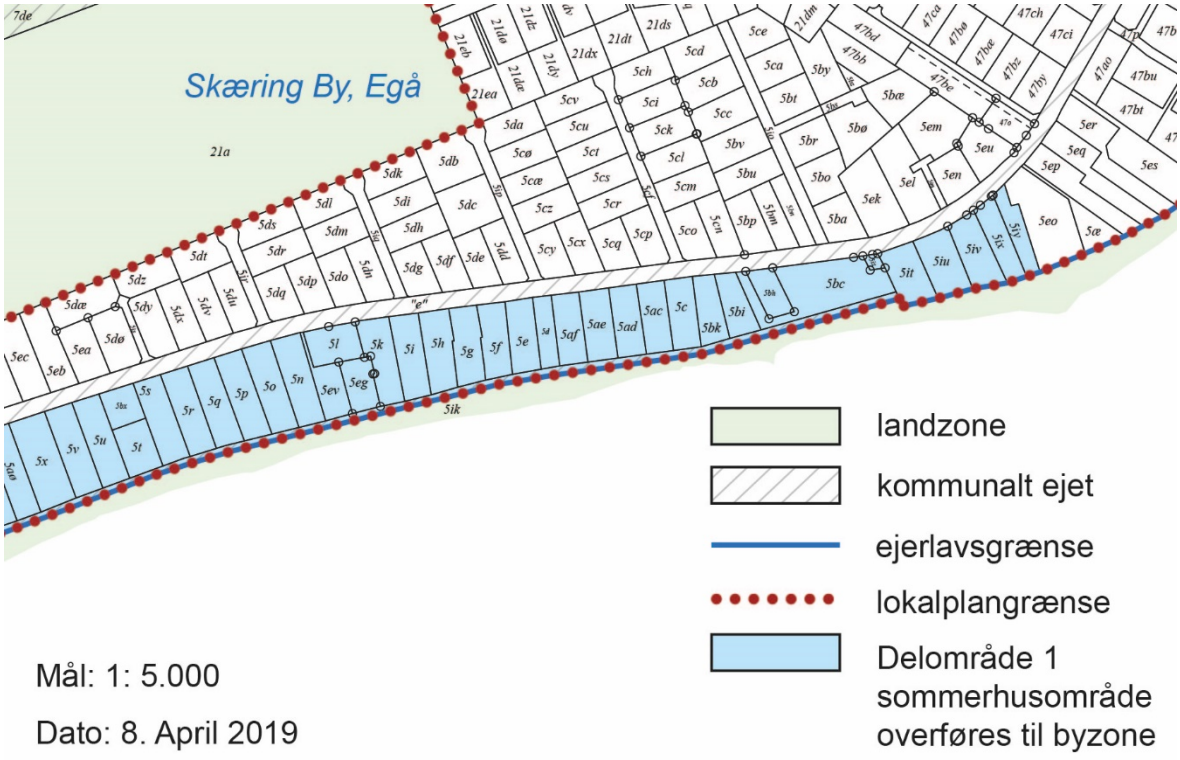
- at overføre området fra sommerhusområde til byzone,
- at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, offentlige formål og butikker i begrænset omfang og til lokal forsyning,
- at fastholde områdets kystlandskab,
- at fastlægge bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden med henblik på at fastholde områdets karakter af åben lav boligbebyggelse og sikre områdets grønne karakter
- at sikre eksisterende grønne arealer i området, som kan bidrage til at fastholde områdets særegne grønne og åbne præg, og
- at sikre mulighed for udvidelse af offentlige veje.

§ 2. Område og opdeling

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1 og omfatter, jf. matrikelkortene for delområderne 1-12 følgende matrikelnumre for Skæring By, Egå:

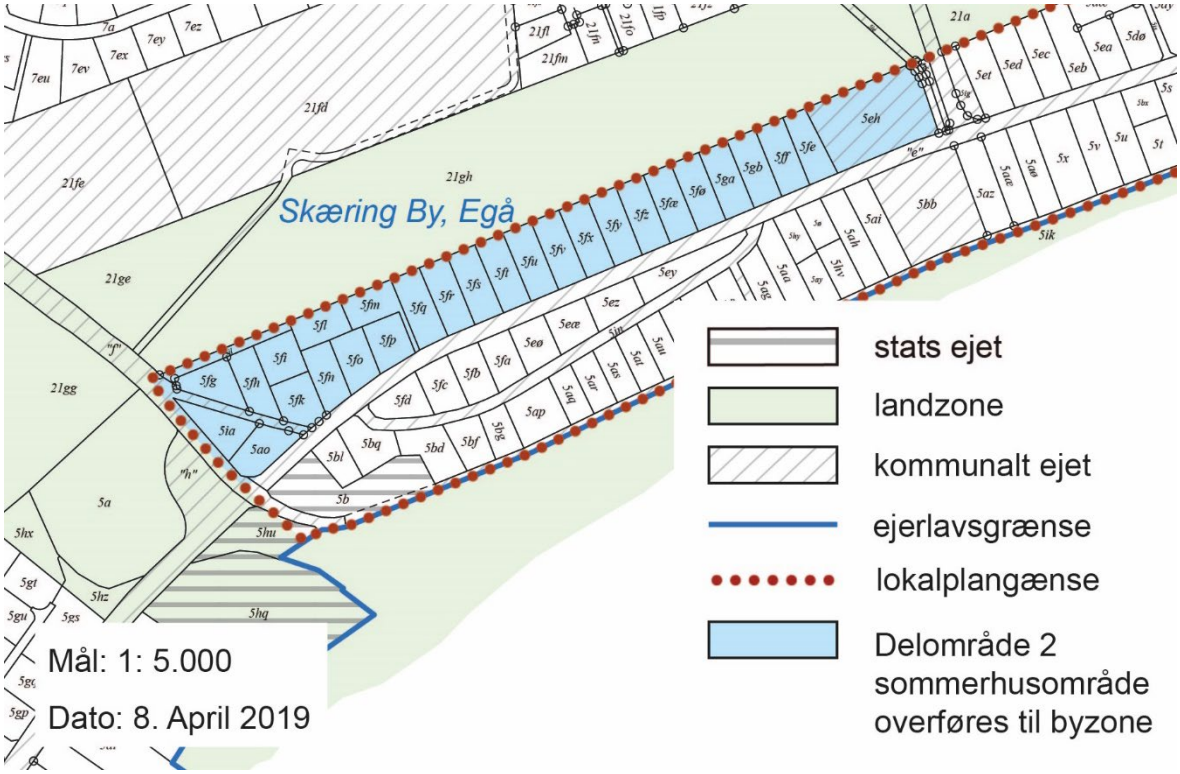
Delområde 1
5ay, 5ax, 5ab, 5ag, 5ah, 5ai, 5az, 5aæ, 5aø, 5bb, 5ey, 5ez, 5eø, 5ap, 5aq, 5ar, 5as, 5at, 5au, 5av, 5eæ, 5hv, 5hy, 5bd, 5bf, 5bg, 5fa, 5fb, 5fc, 5fd, 5b, 5bl, 5bq, 5iu, 5iv, 5ix, 5iy, 5bc, 5it, 5g, 5d, 5e, 5eg, 5ev, 5f, 5bx, 5h, 5i, 5bh, 5bi, 5bk, 5iz, 5s, 5r, 5p, 5af, 5ac, 5ad, 5ae, 5c, 5k, 5l, 5n, 5o, 5q, 5ik, 5t, 5u, 5v, 5x, 5ø, 5aa, 5in





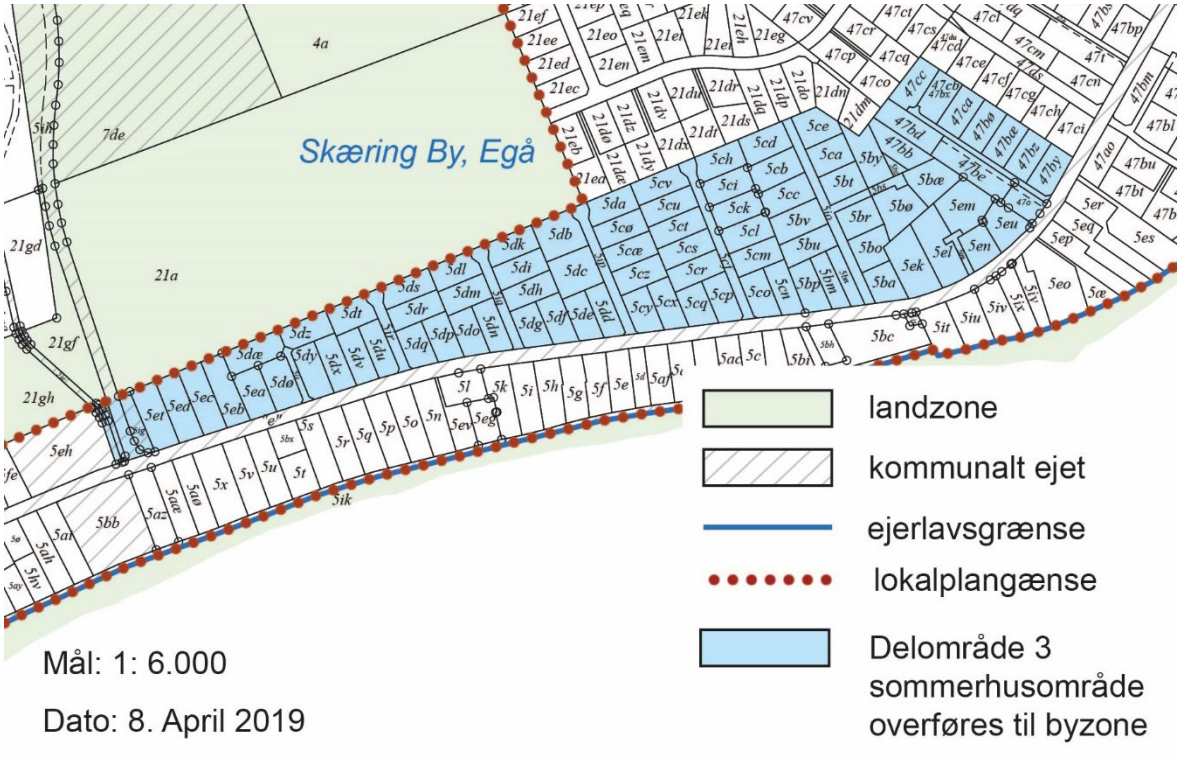
Matrikelkort delområde 1

Delområde 2
5eh, 5fe, 5ff, 5f0, 5fu, 5fv, 5fx, 5fy, 5fz, 5fæ, 5ga, 5gb, 5fp, 5fl, 5fm, 5fs, 5ft, 5fo, 5fn, 5fi, 5fk, 5ao, 5fg, 5fh, 5ia, 5fq, 5fr, 5il



Matrikelkort delområde 2

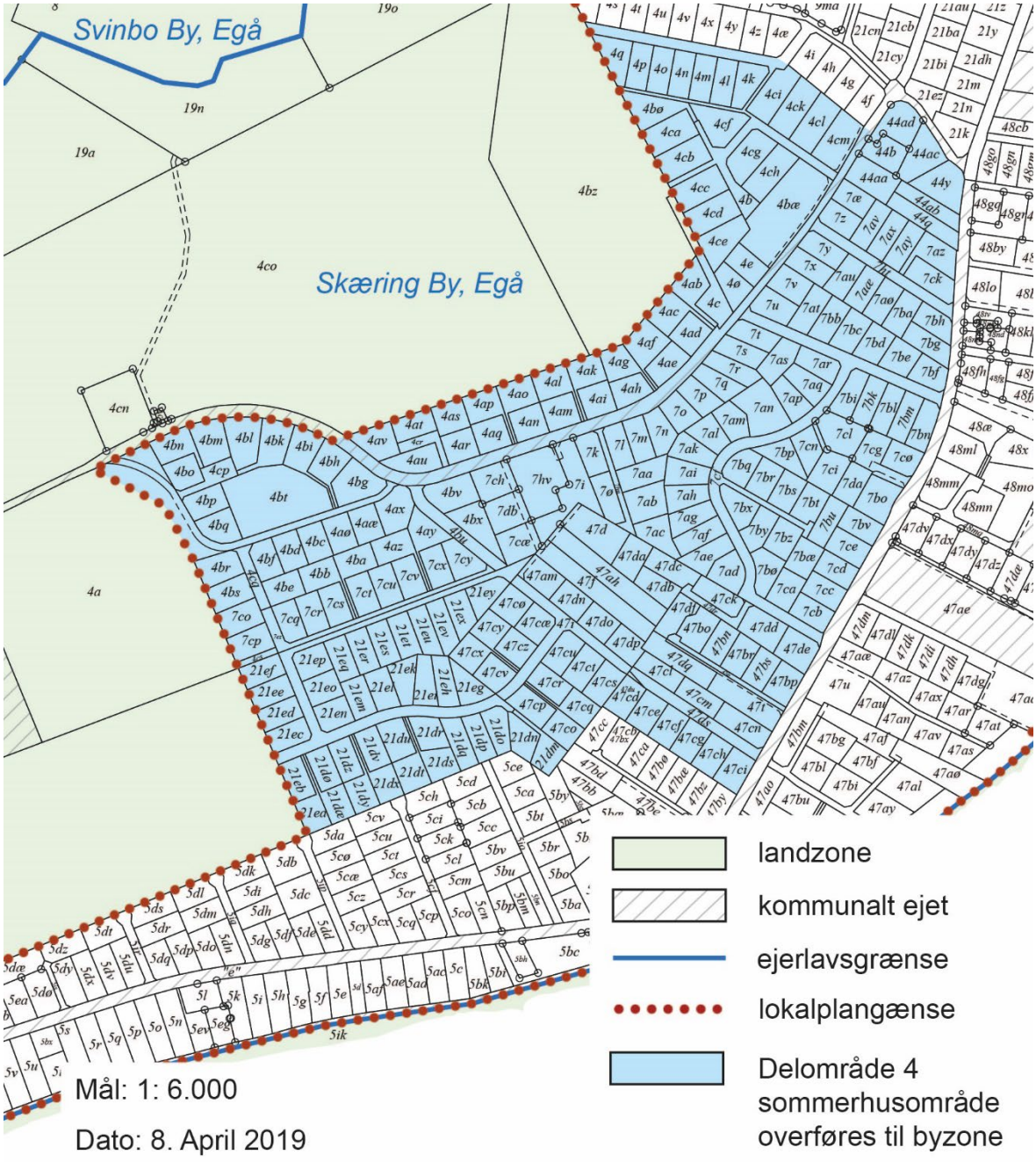
Delområde 3
5if, 47bx, 47by, 47bz, 5en, 5eu, 5im, 5bæ, 47be, 47bæ, 47bø, 47ca, 47cb, 47o, 5em, 5bs, 47bb, 5ba, 5bz, 5bø, 5ek, 5el, 47bd, 47cc, 5dø, 5ea, 5eb, 5ec, 5ed, 5et, 5ig, 5bm, 5bn, 5bp, 5cn, 5bu, 5bo, 5br, 5bt, 5bv, 5by, 5ca, 5cc, 5ce, 5io, 5ci, 5cb, 5cd, 5ch, 5ck, 5cf, 5cl, 5cm, 5co, 5cp, 5cz, 5ct, 5cq, 5cr, 5cs, 5cu, 5cv, 5cx, 5cy, 5cæ, 5dd, 5de, 5ip, 5dc, 5cø, 5da, 5db, 5df, 5dp, 5dg, 5dh, 5di, 5dk, 5dl, 5dm, 5dn, 5do, 5iq, 5du, 5dq, 5dr, 5ds, 5dt, 5dv, 5dx, 5dy, 5dz, 5dæ, 5ir, 5is



Matrikelkort delområde 3

Delområde 4

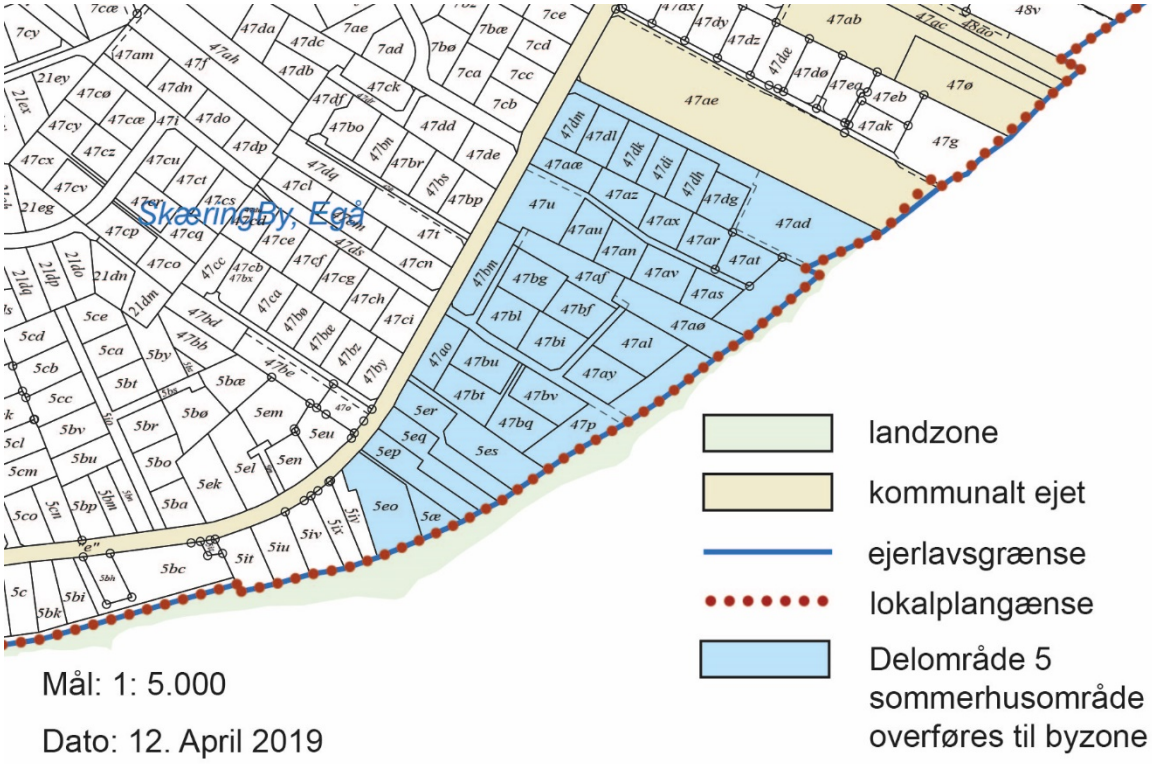
7bn, 44y, 44ab, 44ac, 44q, 7av, 7bv, 7bo, 7ce, 7bf, 7ay, 7ax, 7az, 7aø, 7ba, 7bd, 7be, 7bg, 7bh, 7ck, 7ht, 7bc, 7bb, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 44b, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 44ad, 44aa, 7ci, 7cf, 7cg, 7cl, 7cn ,7cø ,7da, 7r, 7s, 7t, 4bæ, 4ce, 4e, 4ø, 7au, 7aæ, 7v ,7x ,7y ,7z ,7by ,7br ,7bs, 7bt ,7bu, 7bx ,7bz, 7bæ, 7bø, 7cc, 7cd, 7ap, 7an, 7aq, 7ar, 7as, 7at ,7u, 7ca, 47bs, 47bp, 47br, 47dd, 47de, 7cb, 7bq, 7bp, 4cg, 4b, 4k, 4m, 7æ, 47cn, 47ch, 47ci, 47ds, 47bn, 47bo, 47ck, 47cm, 47dq, 47dr, 47dt, 47t, 4l, 4cc, 4cf, 4ag, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4c, 4cd, 21dz, 21dp, 21dn, 21dm, 21do, 21dq, 21dr, 21ds, 21dt, 21du, 21dv, 21dx, 21dy, 7q, 7al, 7ag, 7ah, 7ai, 7ak, 7am, 7o, 7p, 7ae, 47df, 47da, 47db, 47dc, 7ac, 7ad, 7af, 4q, 4p, 4bø, 4ca, 4n, 4o, 47cg, 47cd, 47ce, 47cf, 47cl, 47dp, 47du, 7ab, 7hu, 7l, 7m, 7n, 7ø, 7aa, 4cb, 47ah, 47am, 47d, 47dn, 47do, 47f, 4ai, 4ah, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 47co, 47cp, 47cq, 47cr, 47cs, 47ct, 47cu, 47i, 47cv, 21eg, 21eh, 4av, 21ey, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4ba, 21em, 21en, 21eo, 21ep, 21eq, 21er, 21es, 21et, 21eu, 21ev, 21ex, 47cy, 47cx, 4cs, 4bg, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4cq, 21el, 21dæ, 21dø, 21ea, 21eb, 21ec, 21ed, 21ee, 21ef, 21ei, 21ek, 4bi, 4bf, 4aø, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bh, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 7cx, 4cr, 47cz, 47cæ, 47cø, 7ch, 7cu, 7cv, 7cy, 7cæ, 7db, 7i, 7k, 7cs, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7ct, 7cz, 4cp, 7hv



Matrikelkort delområde 4

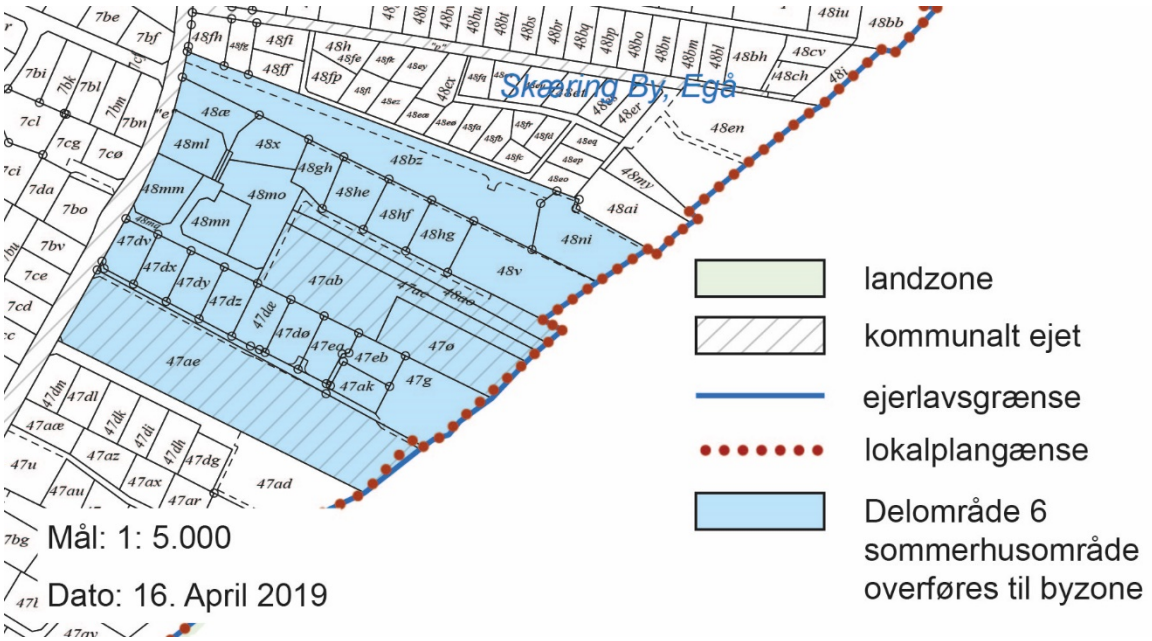
Delområde 5

47ad, 47dg, 47al, 47an, 47as, 47at, 47av ,47ay, 47aø, 47u, 47dl, 47ax, 47ar, 47az, 47aæ, 47dh, 47di, 47dk, 47dm, 47bl, 47af, 47au, 47bf, 47bg, 47bi, 47bm, 47bq, 47bt, 47bu, 47bv, 47p, 47ao, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5æ, 5eo



Matrikelkort delområde 5

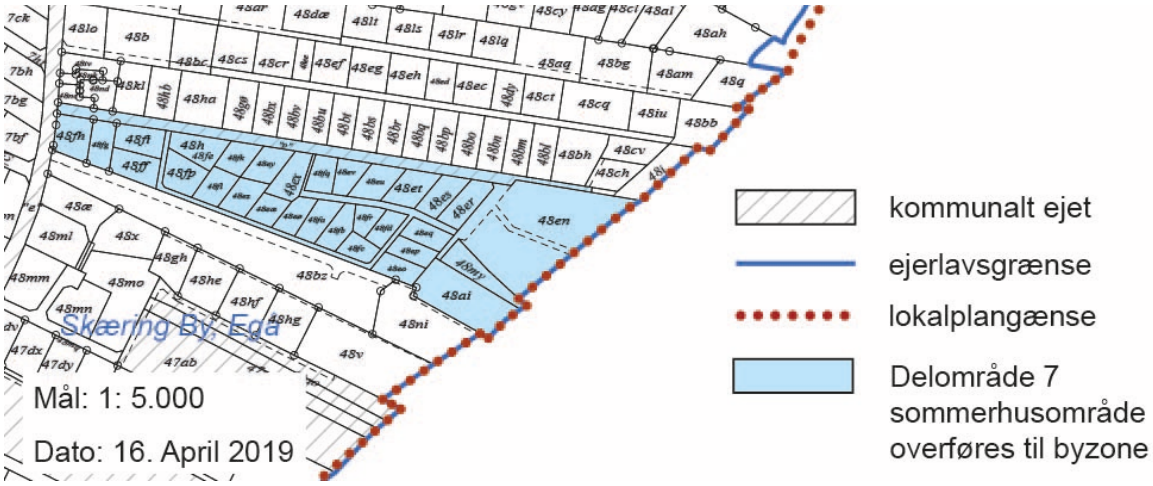
Delområde 6
47ø, 48ni, 47ac, 48ao, 48v, 47ab, 47ak, 48bz, 48gh, 48he, 48hf, 48hg, 48mo, 48x, 47ae, 47eb, 47g, 47dy, 47dz, 47dæ, 47dø, 47ea, 48ml, 48mn, 48mq, 48æ, 47dx, 47dv, 48mm



Matrikelkort delområde 6

Delområde 7

48en, 7000p, 48eu, 48ai, 48eo, 48ep, 48eq, 48er, 48es, 48et, 48fd, 48my, 48fc, 48ev, 48ex, 48ey, 48eæ, 48eø, 48fa, 48fb, 48h, 48fi, 48ez, 48fe, 48fk, 48ff, 48fl, 48fp, 48fq, 48fr, 48fg, 48fh



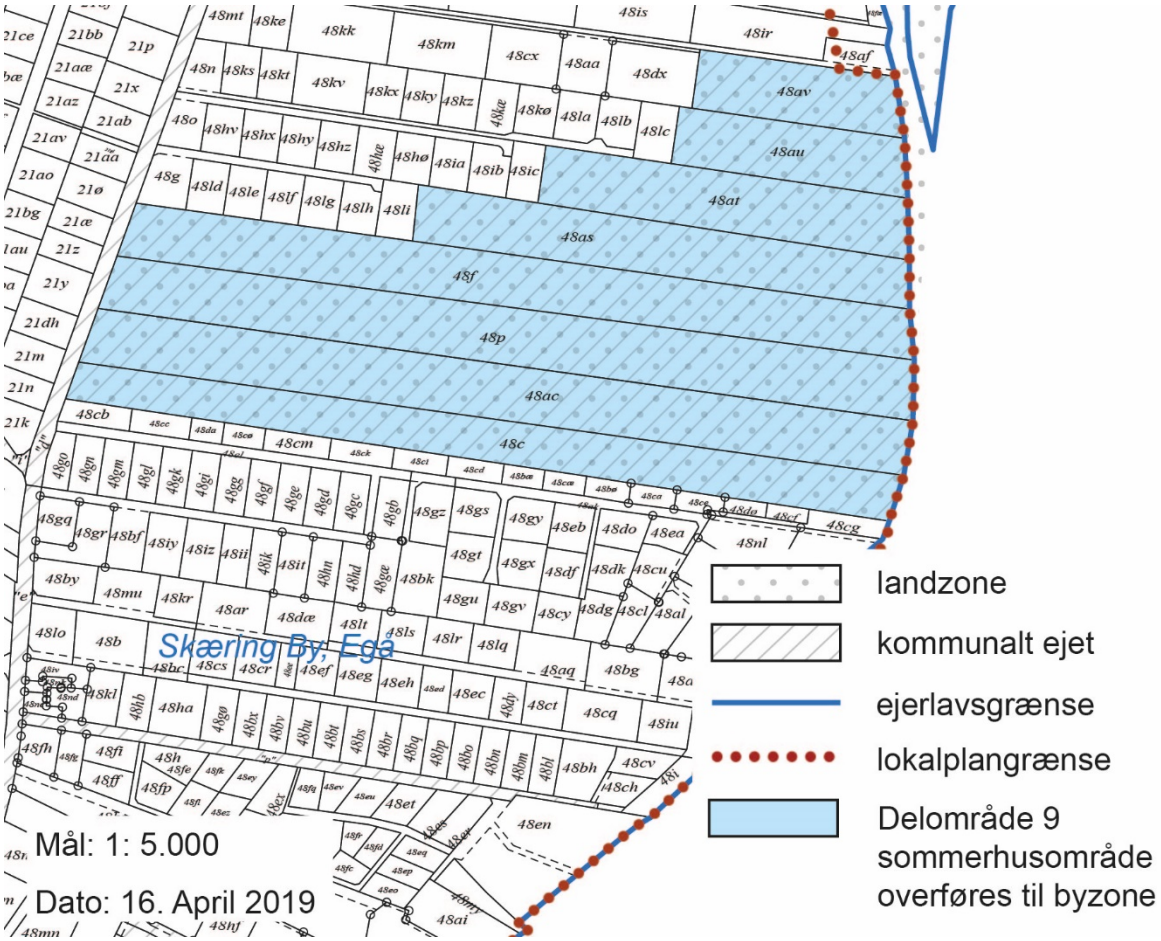
Matrikelkort delområde 7

Delområde 8

48dø, 48a, 48ah, 48am, 48cg, 48nl, 48nm, 48q, 48cq, 48ct, 48cu, 48cy, 48df, 48dg, 48dk, 48do, 48dy, 48ea, 48cl, 48bm, 48ak, 48al, 48bg, 48bh, 48bl, 48ch, 48cv, 48eb, 48i, 48iu, 48lq, 48bo, 48bn, 48bæ, 48bø, 48ca, 48cæ, 48cø, 48da, 48gk, 48gl, 48gm, 48cf, 48ce, 48el, 48gc, 48gd, 48ge, 48gf, 48gg, 48gi, 48hn, 48aq, 48gt, 48gu, 48gv, 48gx, 48gy, 48gæ, 48hd, 48lr, 48ee, 48bb, 48ec, 48ed, 48gb, 48cm, 48cd, 48ci, 48ck, 48gs, 48bq, 48bp, 48br, 48bs, 48bt, 48bu, 48ef, 48eg, 48eh, 48dæ, 48bk, 48cr, 48cs, 48gz, 48ls, 48lt, 48bf, 48ar, 48b, 48bc, 48by, 48it, 48mu, 48cb, 48bv, 48bx, 48cc, 48gø, 48ha, 48hb, 48ii, 48ik, 48iy, 48iz, 48kr, 48gn, 48go, 48gq, 48gr, 48iv, 48kl, 48lo, 48nc, 48nd, 48nk

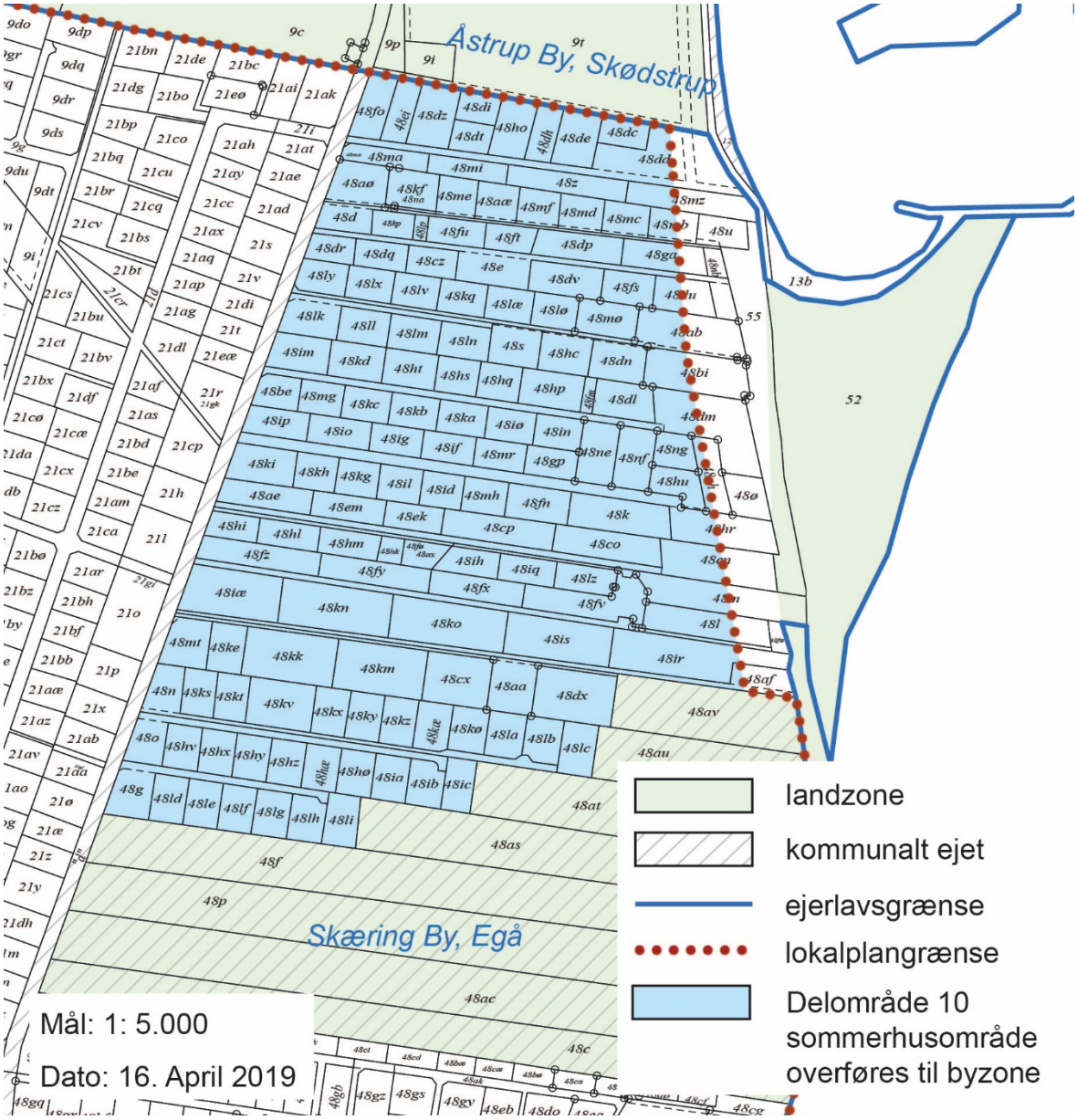
Matrikelkort delområde 8

Delområde 9
48au, 48av, 48as, 48at, 48ac, 48f, 48p, 48c



Matrikelkort delområde 9

Delområde 10
48co, 48dx, 48fn, 48fv, 48hu, 48lb, 48lc, 48fm, 48dl, 48dn, 48dp, 48dv, 48fs, 48ga, 48gp, 48hc, 48hp, 48ne, 48nf, 48iq, 48is, 48k, 48dc, 48dd, 48de, 48dh, 48mi, 48z, 48lx, 48e, 48kq, 48ll, 48lm, 48ln, 48lv, 48md, 48ab, 48d, 48lø, 48mb, 48mc, 48mø, 48na, 48dm, 48in, 48mg, 48ng, 48hr, 48mh, 48mr, 48af, 48cx, 48fx, 48fy, 48fz, 48iæ, 48m, 48la, 48fæ, 48cn, 48cp, 48ir, 48l, 48lz, 48n, 48aa, 48ka, 48cz, 48hq, 48hs, 48ht, 48if, 48iø, 48kb, 48mf, 48aæ, 48di, 48dt, 48dz, 48ei, 48ho, 48kf, 48ma, 48me, 48kp, 48ft, 48fu, 48kd, 48lk, 48lp, 48ly, 48læ, 48s, 48lg, 48lh, 48li, 48hø, 48hz, 48hæ, 48kx, 48ky, 48kz, 48kæ, 48kø, 48kv, 48km, 48il, 48ia, 48ib, 48ic, 48id, 48ih, 48kg, 48kh, 48kk, 48kn, 48ko, 48kc, 48ig, 48dq, 48dr, 48im, 48io, 48mæ, 48aø, 48fo, 48hm, 48fø, 48g, 48hk, 48hl, 48o, 48ae, 48ax, 48ek, 48em, 48ip, 48ki, 7000d, 48be, 48ld, 48hi, 48hv, 48hx, 48hy, 48ke, 48ks, 48kt, 48le, 48lf, 48mt

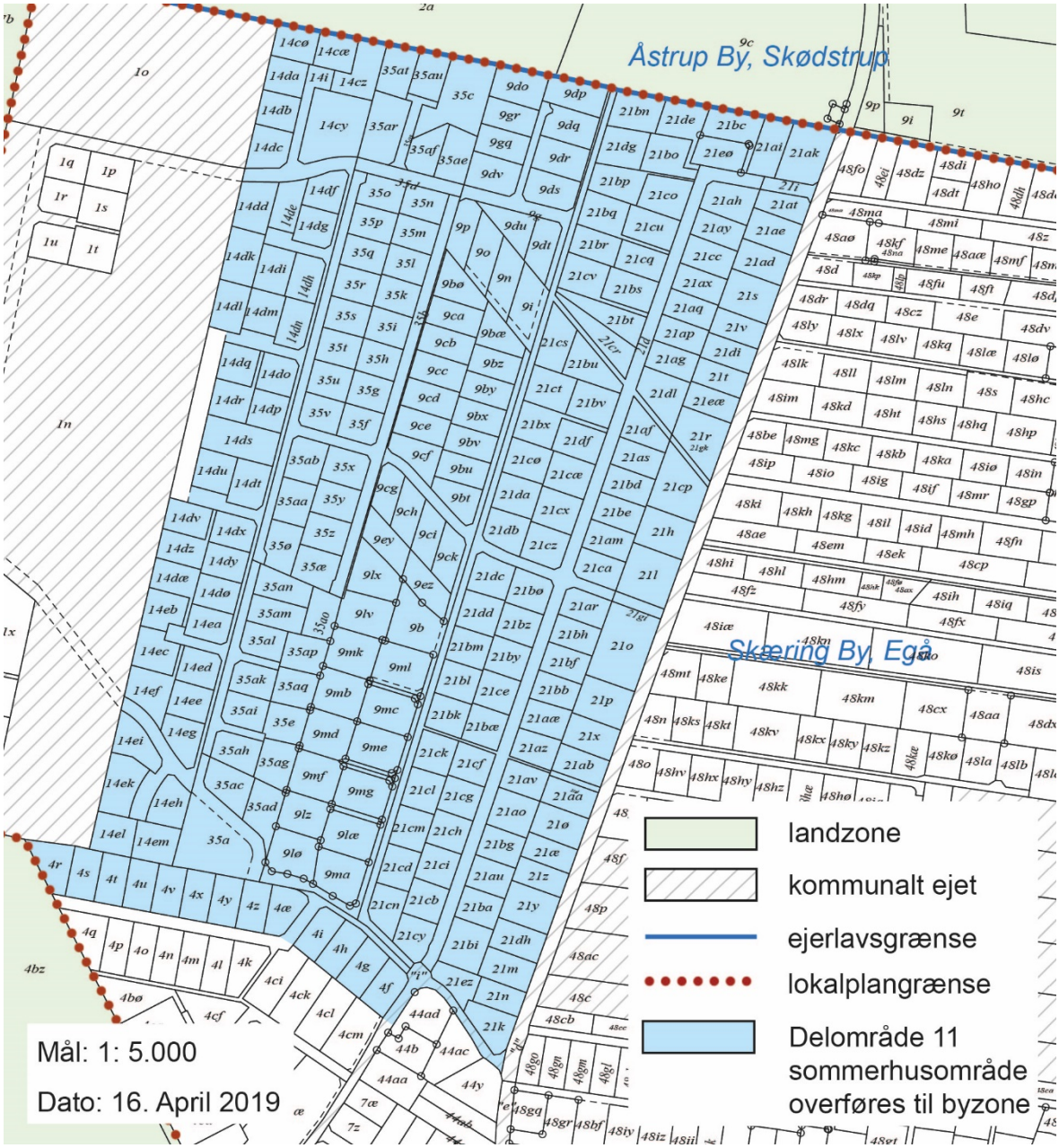


Matrikelkort delområde 10

Delområde 11

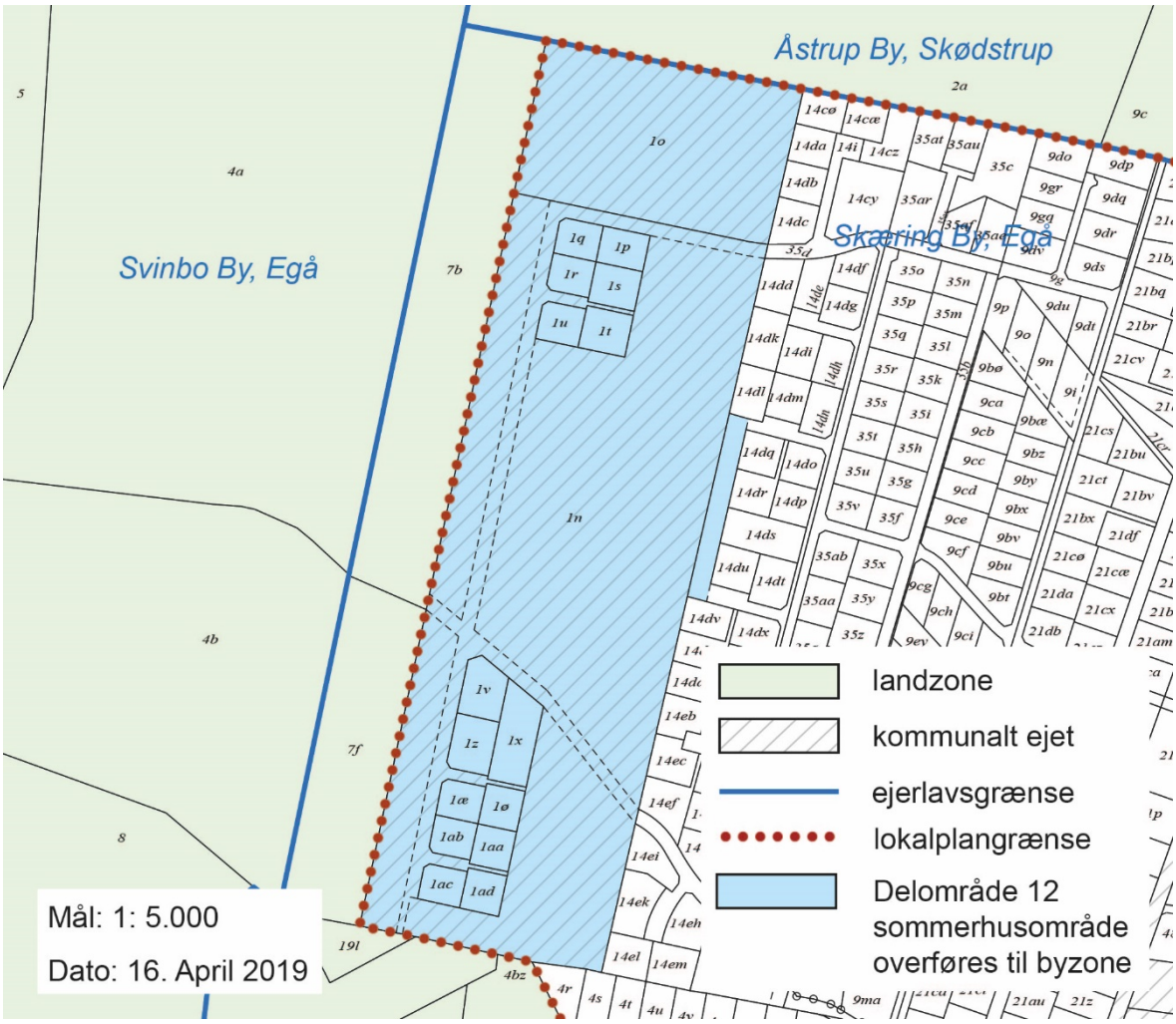
21at, 21ak, 21i, 21ad, 21ae, 21ah, 21ai, 21ay, 21bc, 21cc, 21s, 21da, 21be, 21cx, 21cæ, 21cø, 21z, 21l, 21dh, 21gi, 21gl, 21h, 21o, 21p, 21x, 21y, 21af, 21ag, 21ap, 21aq ,21as, 21bd, 21cp, 21df, 21de, 21dg, 21di, 21dl, 21eæ, 21eø, 21gk, 21ct, 21cr, 21bt, 21bu, 21bv, 21bx, 21cs, 21br, 21ax, 21bn, 21bo, 21bp, 21bq, 21bs, 21co, 21cq, 21cu, 21cv, 21æ, 21ø, 21aa, 35l, 21r, 21t, 21v, 35ae, 35af, 35ar, 35as, 35i, 35k, 21d, 9ci, 9ck, 9ey, 9ez, 9ml, 9p, 21bh, 21am, 21ar, 21bb, 21bf, 21bø, 21ca, 21cz, 21db, 21dc, 21dd, 9o, 9du, 9dv, 9g, 9gq, 9gr, 9i, 9n, 21bz, 21av, 21ab, 21az, 21aæ, 21bk, 21bl, 21bm, 21by, 21bæ, 21ce, 21cf, 21ck, 9b, 9lv, 9lx, 9mb, 9mc, 9md, 9me, 9mf, 9mg, 9mk, 9dt, 9cd, 9ce, 9cf, 9cg, 9ch, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9cc, 9bæ, 35m, 35n, 9bt, 9bu, 9bv, 9bx, 9by, 9bz, 9bø, 9ca, 9cb, 21cy, 21cb, 21cd, 21ch, 21ci, 21cl, 21cm, 21cn, 4i, 35t, 35b, 35h, 35o, 35p, 35q, 35r, 35s, 35x, 35y, 35g, 14dp, 14dr, 14ds, 14dt, 35f, 35aq, 35ao, 35ai, 35ak, 35al, 35am, 35an, 35ap, 14do, 14dg, 14dh, 14di,

14dm, 14dn, 14dq, 14cy, 14cz, 14cæ, 14cø, 14df, 35at, 35au, 35c, 35d, 4x, 35a, 35ac, 35ad, 35ag, 35ah, 4y, 4z, 4æ, 35ab, 35e, 35u, 35v, 35z, 35æ, 35ø, 35aa, 14dl, 14du, 14dz, 14dx, 14dv, 14dy, 14dæ, 14dø, 14ea, 14eb, 14ec, 14ed, 14ee, 14ef, 14dd, 14de, 14dk, 21k, 21n, 21ao, 21au, 21ba, 21bg, 21bi, 21cg, 21m, 21ez, 4f, 4g, 9lø, 4h, 9lz, 9læ, 9ma, 14dc, 14da, 14db, 14em, 14el, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 4v, 4r, 4s, 4t, 4u



Matrikelkort delområde 11

Delområde 12
14i, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1z, 1ab, 1ac, 1ad, 1v, 1x, 1æ, 1ø, 1aa, 1n,



Matrikelkort delområde 12

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1-12 som vist på kortbilag 1. Se fodnote[1].

2.3 Med den offentlige bekendtgørelse af byrådets endelige vedtagelse af planen overføres størstedelen af lokalplanområdet som vist på matrikelkortene fra sommerhusområde til byzone.

Delområde 9 – der blandt andet indeholder Mindelunden og Skæring Hede – forbliver i landzone.

1 I tvivlstilfælde defineres den nøjagtige grænse af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

§ 3. Anvendelse

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

3.1 Der kan etableres mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning og affaldshåndtering.

Delområderne 1-8 og 10-12

3.2 Delområderne er udlagt til boligformål i form af åben lav bebyggelse med fritliggende enfamiliehuse og tilhørende fællesfaciliteter såsom vej-og færdselsarealer og grønne områder.

En del af delområde 12 er udlagt til rekreative formål i form af kolonihaver. (se kortbilag 1 og 6).

I delområde 1 må der ikke etableres bebyggelse på skrænten samt på arealet neden for skrænten som vist på kortbilag 4.

I delområde 4, 7 og 8 kan der desuden etableres tæt lav bebyggelse i det på kortbilagene 1 og 5 med særlig signatur viste område.

I delområde 6 kan der desuden etableres offentlige formål som kultur-, sport- og fritidsaktiviteter.

3.3 Der kan inden for lokalplanområdet etableres én dagligvarebutik på op til 400 m^2 og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m^2, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

Butikkerne må ikke opføres samlet og ikke samlet udgøre mere end 1.000 m^2

Delområde 9

3.4 Delområde 9 er udlagt til rekreative formål i form af grønt område.

§ 4. Udstykning

Delområde 1

4.1 Der må ske udstykning i mindre grundstørrelser, dog ikke mindre end 1.000 m^2.

Delområde 2, 3, 4, 5 og 8

4.2 Der må ske udstykning i mindre grundstørrelser, dog ikke mindre end 800 m^2.

I delområde 4 inden for det på kortbilagene 1 og 5 markerede område må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m^2.

I delområde 4 og 8 inden for det på kortbilag 1 og 5 markerede område med mulighed for tæt lav boligbebyggelse, må der ikke udstykkes grunde mindre end 250 m^2 inkl. andel i fællesareal.

Delområde 6

4.3 Der må ske udstykning i mindre grundstørrelser, dog ikke mindre end 1.200 m^2.

Delområde 7

4.4 Der må ske udstykning i mindre grundstørrelser, dog ikke mindre end 500 m^2.

I delområdet inden for det på kortbilag 1 og 5 markerede område med mulighed for tæt lav boligbebyggelse, må der ikke udstykkes grunde mindre end 250 m^2 inkl. andel i fællesareal.

Delområde 9 og 10

4.5 Der må ikke ske udstykning.

Delområde 11 og 12

4.6 Der må ske udstykning i mindre grundstørrelser, dog ikke mindre end 800 m^2.

I delområde 11 inden for det på kortbilag 1 og 6 markerede område må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.200 m^2.

I delområde 12 må udstykning kun ske uden for arealet udpeget som fredskov, og ikke inden for området udpeget til kolonihaver.

Fællesbestemmelser for lokalplanområdet

4.7 Uanset øvrige bestemmelser om mindste grundstørrelse, må tekniske anlæg udstykkes separat som sokkeludstykninger.

4.8 Der må ikke ske udstykning af arealerne udlagt til grønne områder vist på kortbilag 3.

§ 5. Trafikforhold

5.1 Til eventuel fremtidig udvidelse/regulering af Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel på begge sider af vejen som vist på kortbilagene 2 og 4.

5.2 Til eventuel fremtidig udvidelse/regulering af Skæring Hedevej fastlægges en byggelinje 2,5 m fra vejskel på begge sider af vejen som vist på kortbilagene 2 og 5. Se fodnote[2]

[2] Ved ”vejskel” forstås det aktuelle vejskel på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

5.3 Byggelinjen er uanset pkt. 5.2, 5 m fra vejskel på vestsiden af vejen på strækningen mellem husnr. 159 og krydset Skæring Hedevej/-Svinbovej

5.4 Eksisterende stiforbindelser markeret på kortbilag 2 skal bevares.

5.5 Den eksisterende vejstruktur med adgang til stranden skal bevares i delområde 8 og 10 som vist på kortbilagene 2, 5 og 6.

5.6 Nye boligveje skal udlægges i en bredde af 8,5 m og anlægges med vendeplads for lastbiler. Veje kan anlægges med asfalt eller grus eller anden kørefast belægning.

5.7 Ved nye vejanlæg og regulering af vejanlæg skal der ved vej- og stitilslutninger og i kurver sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Parkering

5.8 Ved opførelse af nyt byggeri skal der inden for den enkelte ejendom sikres areal til parkering i henhold til Aarhus Kommunes ”Retningslinjer for anlæg af parkeringsarealer”.

§ 6. Teknisk forsyning og anlæg

6.1 Nybyggeri i delområde 1, 2 og 3 skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

Belysning

6.2 Eventuel belysning af veje og stier skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen ikke generer omboende.

Eventuel udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet, så belysningen generer omboende mindst muligt.

§ 7. Terrænregulering

7.1 Der er kun tilladt en terrænregulering på indtil 0,5 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.

I en afstand mellem 0,5 og 2,5 m fra skel skal terrænet ved regulering gives en jævn hældning.

7.2 På grunde med et terrænfald på 1,5 m eller derover i byggefeltet, må grunden ikke planeres for at tilpasse sig bebyggelsen, men bebyggelsen skal tilpasse sig det eksisterende terræn. Se endvidere § 8.6.

7.3 Der kan gives tilladelse til en terrænregulering højere end +0.5 m i områder med forøget risiko for oversvømmelse, hvor sokkelkoten for nybyggeri skal placeres i minimum kote 2,5 DVR90.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering m.m.

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

8.1 Der må ikke etableres kældre.

8.2 For nyt boligbyggeri i områder med risiko for oversvømmelse vist på figur 15 skal sokkelkoten være minimum 2,5 m.

8.3 På følgende matr. numre inden for Skæring By, Egå, alle med helårsstatus ved lokalplanens tilblivelse, må der opføres bygninger med en højde på op til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 30. Ejendommene er vist på kortbilag 1 som ”Boliger med helårsstatus ved lokalplanens vedtagelse”.

Delområde 4:

matr.nr. 4bæ,	Skæring Hedevej 175
matr.nr. 7s,	Skæring Hedevej 426
matr.nr. 7hv,	Skæring Hedevej 408
matr.nr. 47d,	Havlundsvej 7
matr.nr. 44q,	Plantagevej 43
matr.nr. 7bg,	Plantagevej 35
matr.nr. 47ck,	Strandskadevej 1C
matr.nr. 47bo,	Fyrremejsevej 10
matr.nr. 44b	Skæring Hedevej 444

Delområde 5:

matr.nr. 47az,	Havlitvej 3
matr.nr. 47ax,	Havlitvej 5
matr.nr. 47au,	Havlitvej 4
matr.nr. 47av,	Havlitvej 8
matr.nr. 47u,	Plantagevej 6
matr.nr. 47af,	Stentevej 5
matr.nr. 47bl,	Havlundsvej 31
matr.nr. 47ao,	Havlundsvej 32 og Plantagevej 128

Delområde 6:

matr.nr.48x,	Grønspættevej 7

Delområde 7:

matr.nr. 48my,	Strandtoften 36

Delområde 8

matr.nr. 48ck,	Strandagervej 11
matr.nr. 48cæ,	Strandagervej 19
matr.nr. 48by,	Plantagevej 40
matr.nr. 48gq,	Plantagevej 44
matr.nr. 48b,	Sneppevej 3
matr.nr. 48bc,	Sneppevej 5

matr.nr. 48cs,	Sneppevej 9
matr.nr. 48ah	Skæring Hage 3
matr.nr. 48nd,	Strandtoften 1
matr.nr. 48kl,	Strandtoften 3
matr.nr. 48ha,	Strandtoften 7 – 9
matr.nr. 48gø,	Strandtoften 11

Delområde 10:

matr.nr. 48z,	Jørgen Mejersvej 6
matr.nr. 48kf	Hedevangsvej 3
matr.nr. 48me,	Hedevangsvej 5
matr.nr. 48aæ,	Hedevangsvej 7
matr.nr. 48m,	Ericavej 18

Delområde 11:

matr.nr. 21n	Åstrup Strandvej 3
matr.nr. 21o,	Åstrup Strandvej 25
matr.nr. 9b,	Under Lindene 11D og 11C
matr.nr. 35ah	Skovfyrvej 4
matr.nr. 35a	Svinbovej 19

8.4 Der må ikke etableres bebyggelse på arealer udlagt til grønne områder, dog undtaget mindre bygninger inden for delområde 9 jf. § 8.31.

Delområde 1

8.5 Indenfor det på kortbilagene 3 og 4 markerede område på skrænten samt nedenfor skrænten, må der ikke opføres ny boligbebyggelse.

På området nedenfor skrænten må der dog opføres saunaer, uopvarmede bådskure, badehuse og mindre pavilloner, se fodnote[3], med en samlet maksimal størrelse på 30 m^2 pr ejendom, og en maksimal bygningshøjde på 3 m.

Omfang

8.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.7 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Strandvangsvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.8 Intet punkt af en bygning må være over 5,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn ved facaden mod Strandvangsvej. Se Figur 11.

[3] Der må ikke etableres bolig eller anneks til boligen i det pågældende areal neden for skrænten.

Bygningers facade må mod Strandvangsvej opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se princip i Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn mod Strandvangsvej.

8.9 Hvis terrænet giver mulighed for det, kan bebyggelsen opføres i op til 6,5 m, så længe § 8.8 overholdes. Se Figur 11.
Intet punkt af en bygning må være over 6,5 m over eksisterende terræn.

Delområde 2

Omfang

8.10 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.11 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Strandvangsvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.12 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Delområde 3

Omfang

8.13 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.14 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Strandvangsvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.15 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Delområde 4

Omfang

8.16 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.17 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Plantagevej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.18 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Delområde 5

Omfang

8.19 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.20 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Strandvangsvej og Plantagevej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.21 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn

Delområde 6

Omfang

8.22 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

Placering

8.23 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Plantagevej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.24 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Nye bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Delområde 7

Omfang

8.25 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.26 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Plantagevej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.27 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Delområde 8

Omfang

8.28 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 25.

Placering

8.29 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Plantagevej og Åstrup Strandvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.30 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Delområde 9

8.31 Der kan etableres op til 50 m^2 mindre bygninger alene til understøttelse af områdets funktion som rekreativt område.

Delområde 10

Omfang

8.32 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.
Der kan maksimalt opføres en bolig på 300 m2.

Placering

8.33 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Åstrup Strandvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.34 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Delområde 11

Omfang

8.35 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

Placering

8.36 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod Åstrup Strandvej end 5 m. Se Figur 7.

Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.37 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

Bygninger med flade tage må opføres med en højde på op til 4 m målt i forhold til det eksisterende terræn

Delområde 12

Omfang

8.38 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 20.

Placering

8.39 Der må ikke opføres nye bygninger samt faste hegn og mure nærmere skel mod nabo, privat fællesvej eller sti end 2,5 m. Se Figur 8.

Højder

8.40 Beboelsesbygninger må opføres med en højde på op til 6,5 m målt i forhold til det eksisterende terræn.

Bygningers facade må opføres med en højde på op til 4 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tag. Se Figur 13.

§ 9. Bebyggelsens udseende og skiltning

Materialer og farver

9.1 Ny bebyggelses skal udføres med facader som blank mur i teglsten, pudset eller vandskuret facade, natursten, beton, cementplader eller træ.

9.2 Malede eller pudsede overflader skal fremstå i farverne/nuancerne sort, grå og hvid samt klassiske jordfarver. Den klassiske jordfarveskala kan ses på Figur 1.

9.3 Døre og vinduer må kun males i farverne hvid, sort, grå, grønjord (jordfarve) og engelskrød (jordfarve). Trævinduer og trædøre må desuden fremstå i deres naturlige farver.

9.4 Ved tilbygning til eksisterende bygning må der uanset § 9.2 anvendes samme materialer og farver som den bygning, der tilbygges.

9.5 Til facade- og tagbeklædning og til energiproducerende anlæg i form af solceller og solfangere på facader og tage må ikke benyttes reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne. Drivhuse af glas er undtaget bestemmelsen.

9.6 Belysning på facader skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og være afskærmet og nedadrettede, så belysningen ikke generer omboende.

Tage

9.7 Bebyggelsen kan udføres med sadeltage, tage med ensidig taghældning eller flade tage.

9.8 Bygningernes tage må fremstå med tegl, betontagsten, tagpap og skifer, som grønne tage med sedum eller græs, eller som stråtage.

Antenner, paraboler mm.

9.9 Almindelige udendørs radio- og tv-antenner – herunder parabolantenner med en diameter på indtil 100 cm – skal, hvis de anbringes på bygninger, placeres så diskret som muligt, under hensyntagen til bebyggelsens udtryk. Ingen antenner må ikke være synlige set fra de omkransende veje, og må ikke rage op over facadens brydning med taget.

Skiltning

9.10 Skiltning og reklamering på en boligejendom må kun finde sted i forbindelse med de erhverv, der i henhold til byggelovgivningen kan drives fra egen bolig, og skiltet må alene bestå af ét skilt med firmanavn og bomærke med en størrelse på maksimum 0,25 m^2.

9.11 Skiltning i tilknytning til dagligvarebutik, udvalgsvarebutikker og andre erhverv i stueetagen af bebyggelsen skal ske på bygningens lodrette facade og alene i stueetagen. Skiltningen skal begrænses til firmaets navn og/eller logo og må have en maksimal udstrækning for erhverv på 1,0 m^2 og for butikker på maksimalt 2 m^2.

Skiltning skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk og facadens bygningsdetaljer.

Der må ikke etableres sammenhængende skiltning, der strækker sig over flere bygninger.

Tekst og logo i skilte må kun være baggrundsbelyste eller bagud lysende.

Der må ikke opsættes flagstænger til skiltning, pyloner, beachflag eller lignende inden for lokalplanområdet.

§ 10. Ubebyggede arealer, hegn og beplantning

Fælles bestemmelser for lokalplanområdet

10.2 Hegn i skel må kun etableres som levende hegn.

Hvis der etableres levende hegn mod veje og stier skal hegnet plantes 0,30 m inde på egen grund.

10.3 Der må etableres trådhegn på max. 1,2 meters højde i eller umiddelbart bag det levende hegn. Trådhegn må ikke overstige højden på det levende hegn.

10.4 Indenfor strandbeskyttelseslinjen og mellem strandbeskyttelseslinjen og kystlinjen skal træer og bevoksninger bevares, se fodnote[4].

4 Beplantning må kun fældes i tilfælde af sygdom, ved risiko for at vælte eller ved fare for stormfald.

Opholdsarealer

10.5 På arealer udlagt til grønne områder vist på kortbilag 3 skal det eksisterende grønne udtryk med træer, buske og åbne græsarealer bevares. Ny beplantning skal eksempelvis være eg, røn, tjørn, hassel, slåen, solbær eller øvrige danske hjemmehørende arter.

Der må ikke etableres bebyggelse på arealer udlagt til grønne områder.

10.6 Mod boligveje og Skæring Hedevej må max 50 % af forarealet, se fodnote[5] befæstes (se Figur 4).

Mod Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej må max 40 % af forarealet befæstes (se Figur 5).

Støjafskærmning

10.7 Støjafskærmning mod færdselsarealer må ikke placeres nærmere vejskel end byggelinjen vist på kortbilag 2, 5 og 6 samt 2,5 m fra skel mod boligveje, stier og nabo. Støjafskærmning skal begrønnes mod skel.

Tekniske anlæg og affald

10.8 Mindre bygninger/anlæg til kvarterets tekniske forsyning skal afskærmes af beplantning.

Havvandsstigninger

10.9 Gulvkoten for ny bebyggelse indenfor oversvømmelsestruede arealer, som vist på figur 15, må ikke være under kote 2,5.

Delområde 1

10.10 Skrænten og arealet nedenfor skrænten markeret med særlig signatur på kortbilag 3 skal fremstå tilplantet med spredte lave træer og buske af hjemmehørende arter som f.eks. eg, navr, asp, tjørn, slåen og havtorn, der alle er nogenlunde hårdføre i forhold til vind og saltpåvirkning

§ 11. Støjforhold

11.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal det sikres, at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører boligbebyggelse på facaden og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger L_{den} 58 dB.

11.2 Hvor kravet i § 11 stk. 1 ikke kan opfyldes på nye bebyggelser, der ønskes placeret i byggelinjerne nævnt i § 5, stk. 1-3, må støjniveauet i sove- og opholdsrum ikke må overstige L_{den} 33 dB med lukkede vinduer og L_{den} 46 dB med et vindue åbent i boligen. Se fodnote[6]

5 Forarealet defineres som arealet fra vejskel og 2,5 m inde på grunden mod boligveje. Forarealet må ikke bebygges.

6 "Åbent vindue" er defineret ved, at vinduet er åbent til et åbningsareal på 0,35 m², og at efterklangstiden er 0,5 sekunder.

§ 12. Luftforhold

Ingen bestemmelser

§ 13. Særlig forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ingen bestemmelser

§ 14. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 15. Servitutter

Med lokalplanens ikrafttræden ophæves følgende servitutbestemmelser i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 16:

På matr.nr. 5en, 5eu, 7ab, 5eo, 5ep, 5eq, 5er, 5es, 5æ Skæring By, Egå:
Tinglyst den 10.01.1952: Dokument om opførelse af sommerhuse til beboelse i tiden 1/5-30/9.

På matr.nr. 21bi, 21bl, 21bq, 21br, 21bt, 21bh Skæring By, Egå:
Tinglyst den 23.06.1952: Dokument om opførelse af sommerhuse til beboelse fra tiden 1/5 – 30/9.

På matr.nr. 48hv, 48hx, 48hy, 48hz, 48hæ, 48hø, 48ia, 48ib, 48ic Skæring By, Egå:
Tinglyst den 23.07.1952: Dokument om sommerhus mv beboelse i tiden 1/5-30/9.

På matr.nr. 48ih, 48il, 48im, 48iq, 48k, 48ka, 48kb, 48kd, 48kg, 48h, 48io, 48ip, 48iø, 48kh, 48ki, 48mg, 48o, 7cz Skæring By, Egå:
Tinglyst den 26.08.1952: Dokument om sommerhus mv beboelse i tiden 1/5-30/9.

På matr.nr. 48bf, 48iy, 48iz Skæring By, Egå:
Tinglyst den 01.11.1952: Dokument om sommerhus mv beboelse i tiden 1/5 – 30/9.

På matr.nr. 21do, 21dp, 21dq, 21dr, 21ds, 21dt, 21du, 21dv, 21dx, 21dy, 21dz, 21dæ, 21dø, 21ea, 21eb, 21ec, 21ed, 21ee, 21ef, 21eg, 21eh, 21ei, 21ek, 21el, 21em, 21en, 21eo, 21ep, 21eq, 21er, 21es, 21et, 21eu, 21ev, 21ex, 21ey Skæring By, Egå:
Tinglyst den 26.08.1964: Dokument om byggelinjer m.v. hvorefter der kun må opføres sommerhuse f.s.v. angår punkt 1 og 4.

På matr.nr. 4g, 4h, 4i, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ Skæring By, Egå:
Tinglyst den 06.09.1963: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. f.s.v. angår afsnit 3 og 4 om sommerhusbebyggelse m.v.

På matr.nr. 14cy, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ea, 14eb, 14ec, 14ed, 14ee, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14dh, 14di, 14cz, 14cæ, 14cø, 14da, 14db, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg Skæring by, Egå:
Tinglyst den 06.03.1971: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. f.s.v. angår punkt 1 og 2 om sommerhusbebyggelse, mindstegrundstørrelse m.v.

På matr.nr. 35ab, 35b, 35x, 35y, 35z, 35æ, 35ø, 35aa, 9b, 9mc, 9me, 9mg Skæring By, Egå:
Tinglyst den 20.09.1963: Dokument om sommerhus m.v. f.s.v. angår punkt 1, 3 og 5.

På matr.nr. 35ag, 35ah, 35ai, 35ak, 35al, 35am, 35an, 35ao, 35ap, 35aq, 35e Skæring By, Egå:
Tinglyst den 08.10.1965. Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. f.s.v. angår punkt a og c om sommerhusbebyggelse og mindstegrundstørrelse.

§ 16. Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan

Lokalplan nr. 526 for Aarhus Kommune ophæves.

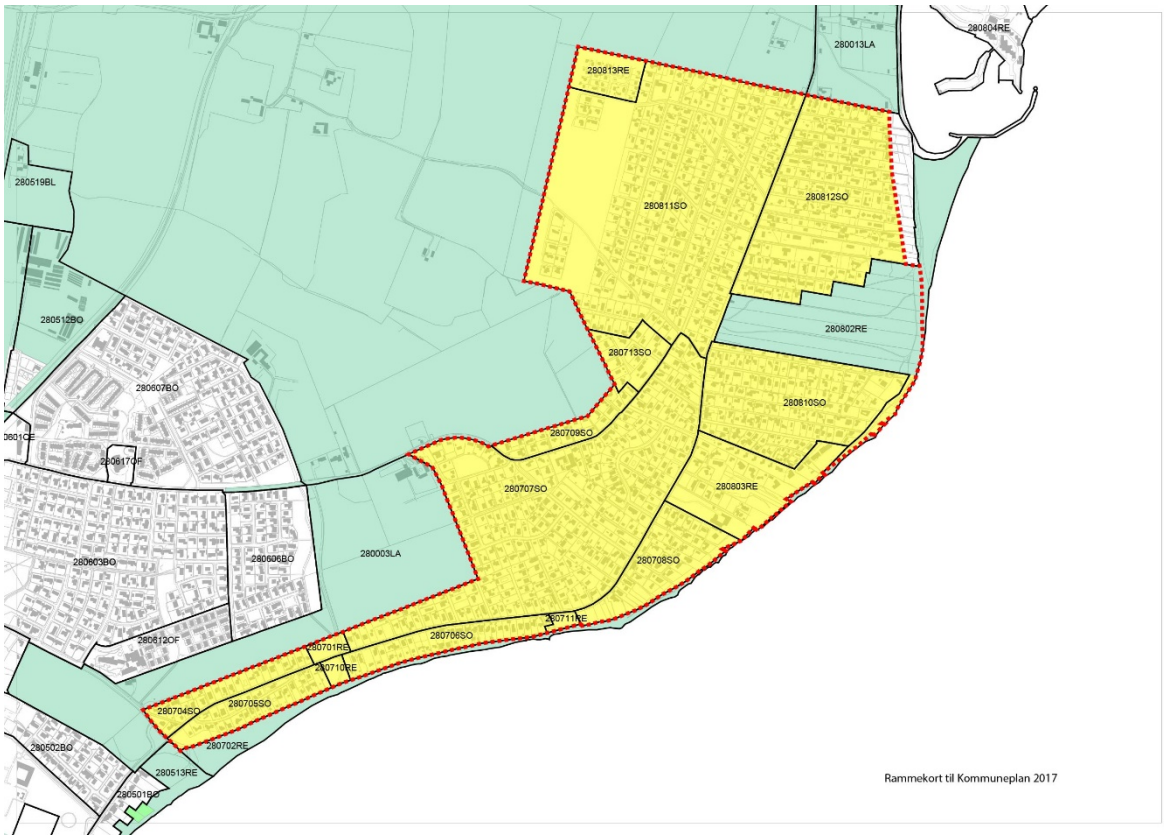
LOKALPLANEN OG ANDRE PLANER

Her beskrives lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning, som vedrører lokalplanen.

Kommuneplanen

Grundlaget for udarbejdelsen af lokalplanen har været den kommuneplan, som byrådet har vedtaget.

Nedenstående kort er et udsnit af kommuneplanens rammekort for den aktuelle bydel, og lokalplanområdet er, som vist, beliggende i rammeområde 280701RE, 280704SO, 280705SO, 280706SO, 280707SO, 280708SO, 280709SO, 280710RE, 280711RE, 280713SO, 280802RE, 280803RE, 280810SO, 280811SO, 280812SO og 280813RE, og delvis i sommerhusområde og delvis landzone.



Kommuneplanens rammer **Lokalplanområdet**

Anden fysisk planlægning

Landsplandirektiv

Folketinget vedtog i juni 2017 en ændring af planloven, der giver mulighed for, at landets kystnære kommuner kan ansøge om overførsel af eksisterende sommerhusområder til byzone.

Ændringen er udmøntet i planlovens § 5 b, stk. 6, jf. Lov nr. 668 af 08.06.2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger. Bestemmelsen indebærer, at landets kystkommuner kan ansøge om mulighed for at overføre eksisterende sommerhusområder til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. § 11 a.

Muligheden for at overføre et sommerhusområde til byzone er givet med et landsplandirektiv, efter planlovens § 3.

Overordnede vej- og stiforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af to offentlige vejstrækninger, hhv. den kystnære vej (i det følgende kaldet Vej1) Strandvangsvej, Plantagevej, Åstrup Strandvej, og den lidt nordligere Skæring Hedevej (Vej2), der via Svinbovej er tilsluttet Åstrup Strandvej. Mellem disse to offentlige tilkørselsveje er der kun forbindelse via boligvejene Hjejlevej og Hejrevej, I den sydlige ende af området er der desuden en busvejsforbindelse mellem de to veje.

Desuden er der en mindre offentlig vejforbindelse, Strandtoften, fra Plantagevej helt ned til kysten.

Området er i øvrigt karakteriseret ved meget smalle boligvejene, der er private fællesveje. Vejene er typisk anlagt med grusbelægning og uden belysning og afvanding.

I 2016 var trafikken på de offentlige veje følgende (ÅDT):

- Strandvangsvej: 3500 biler/døgn
- Plantagevej: 1700 biler/døgn
- Åstrup Strandvej: 1300 biler/døgn
- Svinbovej: 700 biler/døgn
- Skæring Hedevej: 1000 biler/døgn

Vej1 har et vejudlæg på mellem 10 og 14 m, Vej2 har et vejudlæg på 12 m på den sydlige strækning og kun ca. 6-7 m på de nordligste ca. 250 m.

Vejene er ved lokalplanens vedtagelse anlagt uden fortov og cykelsti og uden hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Vejene har den generelle hastighedsbegrænsning på 50 km/t.

Naturbeskyttelsesinteresser

Dele af lokalplanområdet er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 omfattet af skovbyggelinjer fra Skæring Hede og Svinbo Skov. En udnyttelse af lokalplanen forudsætter, at Naturstyrelsen ophæver/reducerer skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet med henblik på en administrativ forenkling

Hvis Naturstyrelsen ikke ophæver/reducerer skovbyggelinjen, vil opførelse af bebyggelse i lokalplanområdet i stedet forudsætte at Aarhus Kommune meddeler dispensation i henhold til naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.

I den nordlige del af lokalplanområdet løber Svinbo grøft, der er et åbent vandløb og den østligste del af Skæring Hede er hede. Begge naturtyper er omfattet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven.

I den sydligste den af lokalplanområdet findes et fredet areal svarende til matr.nr. 5b, Skæring By, Egå, ved Strandvangsvej og Havbakkevej.

På kortbilag 3 ses de arealer indenfor lokalplanområdet, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Inden for disse arealer må der jf. naturbeskyttelsesloven § 15 ikke foretages ændring i arealets tilstand. Der må ikke etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura2000, Habitat og Fuglebeskyttelses-områder).

Det er desuden vurderet at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Klima – vandstandsstigning

Området ved Skæring strand ligger ud til kysten, hvor store dele af den nordøstlige del ligger på et lavt fladt terræn omkring kote 2,5 m. Allerede ved vandstande på 2,0 m kan der dog ske oversvømmelse af de nordligste bebyggelser i delområde 11, se kort herunder.

Figur 14. Kort fra SCALGO live, der viser oversvømmelsen ved en forhøjet havvandstand på 2,0 m DVR90. juni 2019.

Ved vandstande på 2,5 m og derover er en stor del af delområderne 8-12 oversvømmet, se kort herunder. Det kan derfor på sigt blive nødvendigt med diger eller anden form for kystbeskyttelse. Det er grundejernes eget ansvar at etablere kystbeskyttelse og afholde omkostningerne hertil.

Figur 15. Kort fra SCALGO live, der viser oversvømmelsen ved en forhøjet havvandstand på 2,50 m DVR90. juni 2019

Der vil være en risiko for oversvømmelse uanset om området overføres til byzone, men ved overførsel til byzone og ny bebyggelse, øges værdierne i området. Der er derfor indsat krav om minimums sokkelkote i lokalplanen på kote 2,5 meter (der også er den kote som anvendes i forbindelse med planlægning andre steder i Aarhus, f.eks. på Aarhus Ø).

Arkæologiske forhold

Skulle der ved et kommende jordarbejde fremkomme et jordfast arkæologisk levn som kulturlag, ildsteder, affaldsgruber, skal jordarbejdet standses i det omfang de arkæologiske levn berøres og museet skal underrettes (Museumslovens § 27), Museet vil da så hurtigt som muligt tage stilling til om jordarbejdet kan fortsætte eller om der skal foretages en arkæologisk undersøgelse.

Aarhus Kommuneatlas

Århus Kommune har i 1996 i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen foretaget en registrering af alle bygninger fra før 1940 og klassificeret bygningerne efter bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. I dag foretages løbende registreringer af bygningers bevaringsværdi, nu også blandt nyere bygninger opført efter 1940.

Bygninger med en bevaringsværdi på 1 til 4 er i kommuneplanen optaget som bevaringsværdige bygninger. Sådanne bygninger må ikke nedrives, før der er taget positiv stilling hertil.

Der er 2 bevaringsværdige sommerhuse inden for lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter, at sommerhuse ved byggeansøgning om ændring af boligstatus i henhold til lokalplanens bestemmelser kan konverteres til helårsbeboelse og indeholder derfor ikke bevaringsbestemmelser. En ansøgning om byggearbejder på et bevaringsværdigt hus indenfor lokalplanområdet vil blive behandlet konkret. Der vil foretages en individuel afvejning af den enkelte bygnings bevaringsmæssige kvaliteter i forhold til blandt andet de energimæssige tiltag, som opfyldelse af bygningsreglementets energikrav vil udløse.

De eksisterende sommerhuse, på Havbakkevej 35 og 75 er begge registreret med bevaringsværdien 4, hvilket svarer til en middel bevaringsværdi.

Landbrugsloven

Det vurderes, at der ikke er risiko for væsentlige gener for lokalplanområdet fra omkringliggende husdyrbrug, men der kan være periodevise lugtgener fra nærliggende husdyrbrug. Der sker ikke en væsentlig indskrænkelse af udvidelsesmuligheder på omkringliggende husdyrbrug.

Varmeplanlægning

På det nuværende grundlag kan AffaldVarme ikke forsyne område 04-12.

Der foreligger projektforslag på område 01,02 og dele af 03, og her kan nybyggeri tilsluttes kollektiv varmeforsyning, på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Vandindvindingsinteresser

Området er beliggende udenfor OSD og indvindingsoplande og der er således ingen nuværende eller fremtidige indvindingsinteresser. Området har endvidere risiko for højtstående grundvand.

Spildevand og regnvand

Området er omfattet af Aarhus Kommunes spildevandsplan og er dels spildevandskloakeret og separatkloakeret. Det område der er udlagt som

spildevandskloakeret, hvor der kun lægges én ledning til spildevand må ikke tilføres regnvand. Overfladevandet skal derfor nedsives, eller på anden måde håndteres lokalt ved nedsivning eller privat udledning til hav, sø eller vandløb.

Regnvand – spildevandskloakeret oplande

Regnvand skal håndteres lokalt ved nedsivning eller privat udledning til hav, sø eller vandløb. Ønskes der nedsivning fx via permeable belægninger, faskiner, render, regnbede, græsarealer mm. – gerne kombineret med tiltag til fordampning og/eller opsamling og genanvendelse af regnvandet. Der skal tages hensyn til lokale forhold, herunder evt. jordforurening. For at reducere mængden af regnvand, der skal håndteres lokalt, bør omfanget af arealer med asfalt, fliser og lignende impermeable arealer begrænses mest muligt.

Der kan bl.a. findes yderligere inspiration i Aarhus Kommunes LAR-metodekatalog:

www.aarhus.dk/LARmetode

Ønskes regnvandet udledt til hav, sø eller vandløb skal der søges om udledningstilladelse. Som udgangspunkt skal overfladevandet skal renses og forsinkes i et regnvandsbassin dimensioneret og udformet i henhold til Aarhus Kommunes retningslinjer.

Anlægsarbejdet må ikke påbegyndes før der er meddelt udledningstilladelse til overfladevand efter Miljøbeskyttelseslovens § 28. Ansøgningen indsendes til: Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.

Regnvand – separatkloakeret oplande – L091

Ved tilslutning til Aarhus Vands regnvandsledning skal der søges om tilslutnings-tilladelse Overstiger afløbskoefficienten 0,15 skal der som udgangspunkt etableres lokal forsinkelse.

Ekstremregn

Håndtering af overfladevandet ved ekstreme regnhændelser, hvor kloakanlæggets kapacitet overstiges, skal tænkes ind i den samlede håndtering af overfladevandet. Det kommende byggeri inden for området skal sikres mod risiko fra oversvømmelse op til en 100 års regnhændelse, eksempelvis ved højere sokkel – også overfor tilstrømmende overfladevand fra områder uden for lokalplanområdet. Der skal herunder tages højde for, at der ikke bygges i oversvømmelsestruede områder, og at vandet ved ekstremregn og tøbrud ledes væk fra kældre og øvrige sårbare elementer, og i stedet ledes til områder, hvor det gør mindst mulig skade.

Der bør dertil også indrettes arealer, hvor overfladevandet kan opmagasineres til der igen er plads i afløbssystemet. Arealer, der naturligt er robuste over for oversvømmelser som fx anlæg til regnvandshåndtering, græsarealer og egnede opholdsarealer og gårdrum mm. Bør derfor i videst muligt omfang placeres i de lavest beliggende områder og etableres forsænket i forhold til det omgivende terræn – samtidig med at det sikres, at vandet ledes til disse arealer under ekstreme regnhændelser, og at arealerne efterfølgende kan tømmes igen.

Det skal i øvrigt sikres, at planlagt byggeri / terrænbearbejdning inden for området ikke vil forværre oversvømmelsesrisikoen uden for området, samt at eksisterende strømningsveje ikke afbrydes.

I øvrigt henvises til Aarhus Kommunes gældende klimatilpasningsplan og retningslinjerne formuleret i denne, samt Aarhus Kommunes hjemmeside www.aarhus.dk/oversvømmelse.

Øvrigt og tilladelser

Aarhus Vand stiller krav om, at ledninger / anlæg, der skal overtages af Aarhus Vand, bl.a. som følge af matrikulære ændringer, er projekteret af Aarhus Vand, og at eksisterende stik, der ikke ønskes genanvendt, afproppes efter anvisning fra Aarhus Vand. Se i øvrigt Aarhus Vands bygherrevejledning.

Såfremt der etableres private fælles spildevands- eller regnvandsanlæg skal dette tinglyses, samt der skal etableres spildevandslav, hvor vedtægterne for lavet har fordelt opgaver og udgifter som etablering, drift og vedligeholdelse af anlægget.

Der skal anmodes om dette ved Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmiljo@mtm.aarhus.dk. Vand og Natur skal desuden godkende vedtægter for spildevandslavet.

Udledningstilladelse og eventuel nedsivningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Vand og Natur, vandmiljo@mtm.aarhus.dk.

Tilslutningstilladelse skal søges hos Aarhus Kommune, Byggeri, byggesag@mtm.aarhus.dk. Tilslutningen skal ske efter aftale og nærmere anvisninger fra Aarhus Vand A/S, aarhusvand@aarhusvand.dk, og i henhold til betalingsvedtægterne.

De områder der tilslutter til privat kloak, skal der opnås skriftlig accept fra den ansvarlige for dette spildevandsanlæg.

Kystnærhedszonen

Ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 3 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne og for forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

Herudover skal der ifølge Lov om planlægning § 16, stk. 4 redegøres for visuel påvirkning af kysten ved bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne.

Det forventes at lokalplanens nye muligheder for øget bebyggelse vil blive udnyttet, men at det ikke vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Der er udarbejdet en miljørapport for lokalplan og kommuneplantillæg.

Forureningsforhold – Jord

Områdeklassificering

Lokalplanområdet ligger uden for et områdeklassificeret område.

Bygge-anlægsarbejde, følsom arealanvendelse

Før der igangsættes grave- eller bygge/anlægsarbejde på den kortlagte matrikel skal Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, Byggeri samt Virksomheder og Jord kontaktes.

Der må ikke ske bygge/anlægsarbejde eller ændres arealanvendelse til bolig, legeplads, børneinstitution, friareal eller lignende forureningsfølsom anvendelse på det kortlagte areal, før Aarhus Kommune, Teknik og Miljø har meddelt tilladelse jf. jordforureningsloven, § 8.

Jf. § 72 b i jordforureningsloven skal det ved følsom arealanvendelse sikres, at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet eller at der er etableret en varig fast belægning.

Overskudsjord/byggeaffald

Eventuel bortskaffelse af overskudsjord skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Jordflytningsregulativ, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i henhold til Aarhus Kommunes Regulativ for erhvervsaffald.

Overskudsjord bør så vidt muligt forblive inden for lokalplanområdets grænser.

Før der fjernes jord fra matriklerne 48cr Skæring By, Egå skal jordflytning, jf. jordforureningsloven, § 50, anmeldes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Omplacering og genanvendelse af forurenet jord inden for ejendommen skal godkendes af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø, jf. lov om Miljøbeskyttelse, § 19. Region Midtjylland orienteres herom i relation til ændret kortlægningsstatus.

Støjmæssige forhold

Den forventede trafikstigning vil medføre en stigning af støjbelastningen på ejendommene langs de to gennemgående offentlige veje.

Da trafikstigningen er uvis, kan der ikke forudsiges, hvor meget stigningen i støjbelastningen vil være, men det skønnes ikke umuligt, at den f.eks ved. Strandvangsvej i en afstand af 10 m fra vejmidten kan stige op til 2 dB (L_{den}). Ny bebyggelse skal overholde kommuneplanens støjgrænser.

Ud fra en hensigt om at opretholde åbne og/eller grønne forarealer, forhindrer lokalplanen, at der opføres støjhegn nærmere vejskel end 5 m (byggelinje) mod Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej og 2,5 m på størstedelen af Skæring Hedevej. Lokalplanen giver dog mulighed for, at bebyggelser kan placeres i byggelinjen 5 m fra vejskel, selvom støjniveauet på facaden overskrider 58 dB (L_{den}). I givet fald skal det indendørs støjniveau på 33 dB (L_{den}) i sove- og

opholdsrum overholdes – f.eks. ved facadeisolering (støjvinduer) og/eller ved at orientere sove- og opholdsrum væk fra vejen.

En reduktion af støjbelastningen vil ske, hvis kommunen i samråd med politiet vælger at nedsættehastigheden på vejen – ved etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Lugt, støv og anden luftforurening

Aarhus Kommune har ud fra viden om virksomheder og anlæg i nærheden af lokalplanområdet vurderet, at der ikke er sandsynlighed for påvirkning af området over miljøstyrelsens vejledende grænser. Det er derfor ikke nødvendigt at tage hensyn til lugt, støv eller luftforurening i forbindelse med lokalplanbestemmelserne.

Miljøvurdering

For lokalplaner og kommuneplantillæg, der er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), foretages en screening.

Ved lokalplanlægning i Aarhus Kommune anvendes et screeningsværkstøj i form af en tjekliste til vurdering af lokalplanens indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes i forhold til påvirkning af internationale naturbeskyttelsesområder, lovens bilag 1 og 2 samt Aarhus Kommunes højhuspolitik. Her afgøres også, hvorvidt planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra et bredt miljøbegreb. I afgørelsen indgår hensynet til kriterierne i lovens bilag 3 (bl.a. forhold vedrørende planens karakteristika samt kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt).

I henhold til § 10 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der truffet afgørelse om, at lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af kravet om miljøvurdering, idet planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme perioden som forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Ikke-teknisk resume

Erhvervsstyrelsen har via et landsplandirektiv gjort det muligt at overføre sommerhusområdet ved Skæring strand til byzone.

Overførslen sker via et kommuneplantillæg og en lokalplan som udarbejdes af Aarhus Kommune.

Erhvervsstyrelsen har miljøvurderet landsplandirektivet og der er ikke en væsentlig negativ påvirkning, men behov for fokus på landskab og kystnærhedszonen.

Aarhus kommune har vurderet, at det også er relevant at få miljøvurderet den opfølgende planlægning i form af kommuneplantillæg og lokalplan.

Emnerne til miljøvurderingen er udvalgt fra Aarhus kommunes egen viden og efter høring af andre myndigheder.

Følgende emner er behandlet i miljørapporten:

• Landskab (fagvurdering og tilhørende visualiseringer)

• Klima (vurdering af risikoen for oversvømmelse)

• Kystlandskabet

• Kulturhistorie (kort afsnit om Skæring Hede, hvor der i øvrigt ikke sker ændringer)

Miljøvurderingen foretages ud fra eksisterende viden om området og ud fra hvordan området vil udvikle sig, hvis det ikke overføres til byzone Området er i dag næsten fuldt udbygget, kloakeret og har en grøn karakter.

I forbindelse med planlægningen bliver der mulighed for at bygge lidt mere på den enkelte grund, så bygningerne kan overholde kravene i bygningsreglementet og dermed anvendes til helårsbeboelse.

Overførslen til byzone forventes ikke at ændre den grønne karakter eller at påvirke oplevelsen af kysten eller landskabet.

Der sker ikke ændring af de grønne områder, herunder Mindelunden.

Dele af området ligger lavt og på langt sigt er der risiko for oversvømmelse. Der er derfor indsat krav om minimums sokkelkote i lokalplanen for ny bebyggelse.

Kollektiv trafik

Skæring Strand busbetjenes af bybus nr. 17 fra Aarhus Midte. Bussen kører fra Skæring Hedevej via Skæring Busvej til Strandvangsvej og videre mod nord. Der er under lokalplanens udarbejdelse halvtimesdrift.

Skoleforhold

Ved lokalplanens udarbejdelse ligger området i Skæring skoles distrikt.

Der gøres opmærksom på at Børn og Unges planlægning for bydelen kan medføre ændringer i de enkelte skolers oplande.

Skæring Skole med SFO og Klub på adressen:

- Skæring Skolevej 200

Institutionsforhold

I nærheden af lokalplanområdet findes ved planens udarbejdelse følgende institutioner:

Skæring dagtilbud med afdelinger på adresserne:

- Annekærvej 34
- Bredevej 2C
- Skæring Parkvej 208

- Skæring Parkvej 544
- Skæring Hedevej 18
- Skæring Skolevej 210
- Studstrupvej 11A

Tilladelse fra andre myndigheder

Lokalplanens gennemførelse kræver ikke tilladelse fra andre myndigheder.

Teknisk forsyning

På det nuværende grundlag kan AffaldVarme ikke forsyne område 04-12.
Der forelægger projektforslag på område 01,02 og dele af 03, og her kan nybyggeri tilsluttes kollektiv varmeforsyning, på forsyningens til enhver tid gældende betingelser.

Elforsyning sker fra:	Konstant Net, Aarhus N kontakt@konstant.dk
Vandforsyning sker fra:	Aarhus Vand A/S Gunner Clausensvej 34 8260 Viby J. aarhusvand@aarhus.dk
Varmeforsyning kan ske fra:	AffaldVarme Aarhus Karen Blixens Boulevard 7 8220 Brabrand affald@aarhus.dk
Kloakforsyning sker ved:	Aarhus Vand A/S Gunner Clausensvej 34 8260 Viby J. aarhusvand@aarhus.dk
Affaldshåndtering skal ske ved:	AffaldVarme Aarhus Karen Blixens Boulevard 7 8220 Brabrand affald@aarhus.dk

Håndtering af husholdningsaffald skal være i overensstemmelse med det til enhver tid gældende Regulativ for husholdningsaffald, Aarhus Kommunes.
Husholdningsaffald skal håndteres ved husstandsindsamling af dagrenovation og genanvendeligt affald.

Med genanvendeligt affald menes eksempelvis papir/pap, glas/plast/metal, organisk affald, tekstiler og lignende.

Ved individuel beholderløsning skal køreveje og opstillingssted kunne godkendes AffaldVarme Aarhus.

For sikring af tømning ved fællesløsninger skal affaldshåndtering godkendes af AffaldVarme Aarhus med udgangspunkt i et af bygherre udarbejdet projektforslag til affaldsløsningen.

Projektforslaget skal redegøre for systemvalg, kapacitetsbehov og placering af beholder.

Byggeri

Ansøgning om byggeri skal behandles af Aarhus Kommune, Teknik og Miljø. Ansøgning skal sendes via Byg og Miljø på www.bygogmiljoe.dk

Veje

Ansøgning om godkendelse af et teknisk projekt for nye vejanlæg i lokalplanområdet (lokalplanens § 5, stk. 2) skal jf. privatvejsloven fremsendes til Aarhus Kommune, Teknik og Miljø.

Nærmere oplysning herom kan fås via link til Aarhus Kommunes hjemmeside http://www.aarhus.dk/approbation.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Retsvirkninger af forslaget til lokalplanen

Fremlæggelsen af forslaget for offentligheden medfører et midlertidigt forbud mod enhver bebyggelse, udstykning, nedrivning og ændret anvendelse af ejendommene i lokalplanområdet, der vil kunne foregribe indholdet af den endelige plan. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte uændret.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil der er vedtaget og offentliggjort en endelig lokalplan, dog højst i et år fra tidspunktet for offentliggørelsen af forslaget.

Efter udløbet af den tid, hvor forslaget er fremlagt for offentligheden, vil det være muligt for kommunen at fravige forbuddet og tillade, at en ejendom bebygges eller på anden måde udnyttes i overensstemmelse med lokalplanforslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et større bygge- eller anlægsarbejde.

Retsvirkninger af lokalplanen

Lokalplanen gælder fra den dag, det er offentliggjort, at planen er vedtaget endeligt.

Dette indebærer, at hvis en ejendom ønskes bebygget, udstykket eller anvendt på en anden måde end hidtil, skal det ske i overensstemmelse med planen.

Lokalplanen medfører derimod ikke pligt til at opføre de bygninger, anlæg m.v., der er indeholdt i planen, og en eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte uændret.

Lokalplanen indeholder i § 2 bestemmelse om, at lokalplanområdet som vist på matrikelkortene overføres fra sommerhusområde til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår af bl.a. af Lov om Planlægning § 47 A.

§ 15 bestemmer, at den/de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

Bestemmelser i private byggeservitutter og andre såkaldte tilstandsservitutter bortfalder i det omfang, de ikke er forenelige med lokalplanen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Når en dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, før dispensation eventuelt gives.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved en ny lokalplan.

TILLÆG TIL KOMMUNEPLANEN

Tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune

Redegørelse

Med ændring af planloven pr. 15. juni 2017 blev der åbnet mulighed for, at kommuner kunne ansøge Erhvervsstyrelsen om at overføre sommerhusområder i tilknytning til eksisterende byzone inden for kystnærhedszonen til byzone.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan nr. 1108, Boligområde Skæring Strand – overførsel fra sommerhusområde til byzone ændres en del af kommuneplanens rammeområder:
280704SO, 280705SO, 280706SO, 280707SO, 280708SO, 280709SO, 280713SO, 280803RE, 280810SO, 280811SO og 280812SO

til 12 nye rammeområder 280704BO, 280705BO, 280706BO, 280707BO, 280708BO, 280713BO, 280803BO, 280809BO, 280810BO, 280811BO, 280812BO og 280814BO for at muliggøre opførelse af lav og åben lav boligbebyggelse i området.

Landsplandirektiv

Det er med landsplandirektivet (BEK nr. 1017 af 03/07/2018) muliggjort at overføre eksisterende sommerhusområder i bynære kystzoner til byzone.
Overførslen kræver, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som udlægger nye rammer samt en lokalplan med de detaljerede bestemmelser.

Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet, dog med lokale variationer. Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der er udlagt som byzone, hvor der gælder andre regler.

Det er en national interesse, at kystnærhedszonen uden for udviklingsområder skal søges at forblive friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Da Skæring Strand ændres fra et udbygget sommerhusområde til boligområde i byzone til anvendelse lav boligbebyggelse er ændringen af kystlinjen vurderet at være begrænset. Bebyggelse må opføres i en højde på maksimalt 6,5 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 25, dog med variationer inden for kommuneplanens rammeområder.

Der kan ikke opføres bebyggelse inden for Strandbeskyttelseslinjen.

Natura 2000 og Bilag IV

Efter Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) har Aarhus kommune vurderet, at planen ikke kan skade Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000, Habitat- og Fuglebeskyttelsesområder)

Det er desuden vurderet, at lokalplanen ikke vil medføre skade på yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a, (eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier.

Rammebestemmelser

Rammebestemmelserne for de nye rammeområder 280704BO, 280705BO, 280706BO, 280707BO, 280708BO, 280713BO, 280803BO, 280810BO, 280811BO, 280812BO og 280814BO har følgende ordlyd:

Rammeområde 280704BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Rammeområde 280705BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 1.000 m².

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280706BO

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 1.000 m².

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280707BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Ejendommene matrikel nr. 7hv og 7i, Skæring By, Egå kan anvendes til tæt-lav, rækkehus og dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på max. 30 for de to ejendomme samlet.

Rammeområde 280708BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280713BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Rammeområde 280803BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 20 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 1.200 m².

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280809BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 500 m².

Ejendommen matrikel nr. 48en Skæring By, Egå kan anvendes til tæt-lav, rækkehus og dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på max. 25 for ejendommen samlet.

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280810BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 20 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Ejendommene matrikel nr. 48nd, 48nc, 48nk og 48iv, Skæring By, Egå kan anvendes til tæt-lav, rækkehus og dobbelthuse med en bebyggelsesprocent på max. 20 for de fire ejendomme samlet.

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280811BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 20 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280812BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 25 for den enkelte ejendom.

Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for rammen.

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.

Rammeområde 280814BO
Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer - Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig (Se de generelle rammer).

Konkrete bestemmelser for rammeområdet:
Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

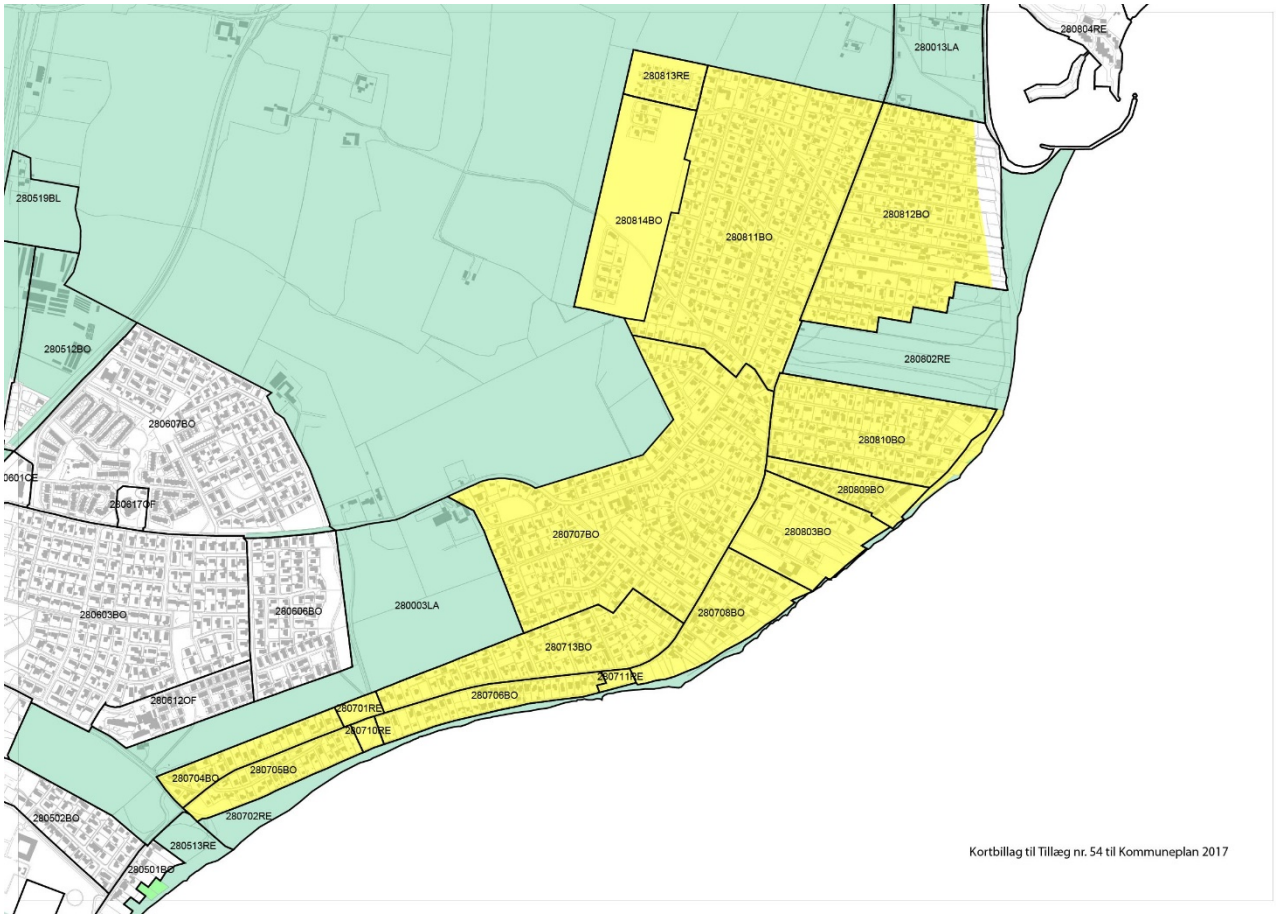
Bebyggelsesprocenten må ikke overskride 20 for den enkelte ejendom.

Boligbebyggelsen skal være fritliggende og ny udstykning kan kun finde sted, hvis det opdelte giver grundarealer på mindst 800 m².

Der kan ikke ske yderligere udstykning inden for fredsskovsarealet.

Området er i fare for oversvømmelse ved stormflod. Der er identificeret afværgetiltag, der skal bringes i anvendelse ved nybyggeri i området.

Afværgetiltag: Nyt byggeri skal sikres mod oversvømmelse som følge af stormflod indtil minimum kote 2,5. Det kan ske i facade og ved hensigtsmæssig placering af sårbare installationer.



Rammekort til tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017 indsat efter rammerne

Generelle rammebestemmelser – Anvendelseskategori 2 – åben lav bolig

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål i form af villaer.
Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningernes størrelse, deres udformning, samt parkering og adgangsforhold.
Der kan desuden etableres enkelte dagligvarebutikker på op til 400 m^2 og enkelte udvalgsvarebutikker på op til 200 m^2, hvor det vurderes hensigtsmæssigt til lokal forsyning.

NORD

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

Astrup Strandvej
Skæring Hedevej
Skæring Hedevej
Plantagevej
Strandvangsvej
Skæring Havvej

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

5 Delområdenummer

Boliger med helårsstatus ved lokalplanens vedtagelse

Bevaringsværdige bygninger (bevaringsværdi 4)

Kolonihave jf. § 3.2

Område med mulighed for tæt-lav jf. § 3.2

Område med mindste grundstr. på 1.200 m2 § 4.2

0 50 100 200m

Lokalplan nr. 1108

Kortbilag 1
Delområder & anvendelse

Mål: 1:8000
Dato: 12.8.2019
Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan

NORD

12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1

Astrup Strandvej
Skæring Hedevej
Skæring Hedevej
Plantagevej
Strandvangsvej
Skæring Havvej

Lokalplangrænse
Delområdegrænse
5 Delområdenummer
Vejbyggelinje - reserveret areal til eventuel fremtidig udviddelse/regulering
Vejstruktur bevares
Stiforbindelser bevares

0 50 100 200m

Lokalplan nr. 1108
Kortbilag 2
Vejer & stier

Mål: 1:8000
Dato: 18.6.2019
Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan

NORD

Skæring Hedevej

Skæring Havvej

Strandvangsvej

Astrup Strandvej

Plantagevej

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

Fredskov

§3 beskyttet naturtype (hede)

Skovbyggelinje

Strandbeskyttelse

Grønne områder

Skrænt

Areal neden for skrænt

0 50 100 200m

Lokalplan nr. 1108

Kortbilag 3

Naturinteresser & grønne områder

Mål: 1:8000
Dato: 18.6.2019
Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan

Skæring Hedevej

Strandvangsvej

Plantagevej

NORD

1

2

3

4

5

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

5 Delområdenummer

Vejbyggelinje - reserveret areal til eventuel fremtidig vejudviddelse

Principiel sti

Grønne områder

Skrænt - særligt landskabstræk

Areal neden for skrænt

Bevaringsværdige bygninger (bevaringsværdi 4)

Boliger med helårsstatus ved lokalplanens vedtagelse

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1108

Kortbilag 4

Delområder & anvendelse

Delområde 1-3

Mål: 1:4000

Dato: 12.9.2019

Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan

NORD

Skæring Hedevej

Plantagevej

Strandvangsvej

9

8

7

6

5

4

3

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 5 Delområdenummer
- Vejbyggelinje - reserveret areal til eventuel fremtidig vejudviddelse
- Vejstruktur bevares
- Stiforbindelser bevares
- Grønne områder
- Boliger med helårsstatus ved lokalplanens vedtagelse
- Område med mulighed for tæt-lav bebyggelse jf. § 3.2
- Område med særlige udstyknings-bestemmelser jf. § 4.2 og 4.6

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1108

Kortbilag 5

Delområder & anvendelse

Delområde 4-8

Mål: 1:4000

Dato: 12.9.2019

Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan

NORD

12

11

10

9

8

Astrup Strandvej

Lokalplangrænse

Delområdegrænse

5 Delområdenummer

Vejbyggelinje - reserveret areal til eventuel fremtidig vejudviddelse

Vejstruktur bevares

Stiforbindelser bevares

Boliger med helårsstatus ved lokalplanens vedtagelse

Område med særlige udstykningsbestemmelser jf. § 4.2 og 4.6

Kolonihaver jf. § 3.2

0 25 50 100m

Lokalplan nr. 1108

Kortbilag 6

Delområder & anvendelse

Delområde 9-12

Mål: 1:4000

Dato: 12.9.2019

Tegnet af: Arkitema

Teknik og Miljø - Plan