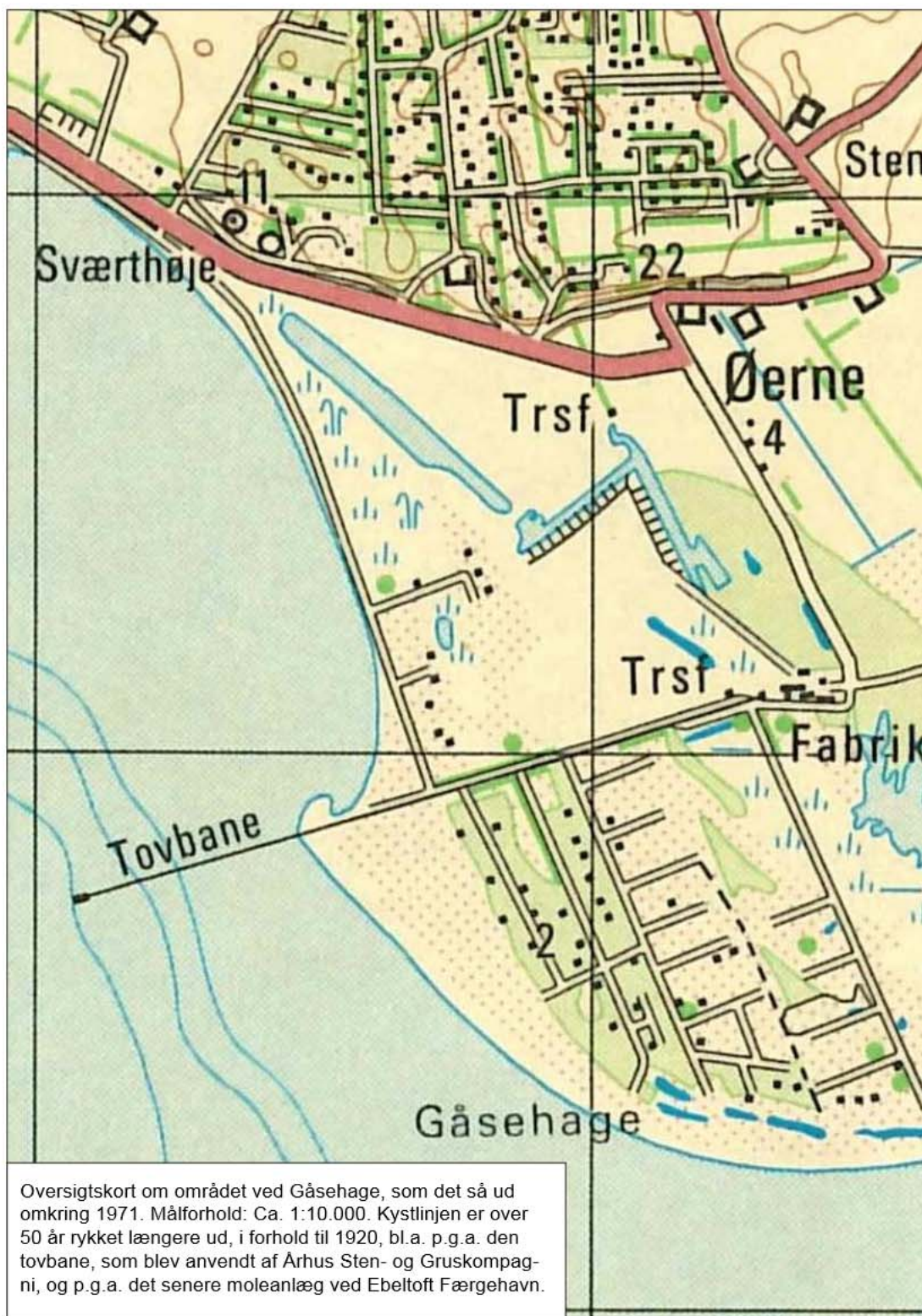




LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

REGIONPLAN 2005

Regionplanen er fortsat gældende, indtil der i Syddjurs Kommune vedtages en ny kommuneplan i december 2009. Den nye samlede kommuneplan skal erstatte regionplanen og de fire gældende kommuneplaner.

Matr. nr. 62 d og 63 ah er i regionplanen en del af et område, der er udpeget som Naturområde og Landskabeligt interesseområde.

Det fremgår bl.a. af regionplanens retningslinje 2.4 om Naturområder, at disse områder skal bevares som levesteder for vilde dyr og planter bevares og om muligt forbedres. Inddragelse af arealer i naturområderne og de mulige naturområder til formål, der kan forringe naturindholdet, skal så vidt muligt undgås.

Det fremgår af regionplanens retningslinje 2.10 om Landskabelige interesser, at inddragelse af areal til formål, der kan skæmme landskabet, skal så vidt muligt undgås, og at der inden for områder af særlig landskabelig interesse skal lægges særlig stor vægt på landskabshensyn. Byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet. Ikke-landbrugsmæssigt byggeri, større veje og større tekniske anlæg skal så vidt muligt undgås.

Ovennævnte retningslinjer har været gældende planlægning siden de første regionplaner i 1980'erne, efter at sommerhusområdet ved Gåsehage i 1970 blev godkendt af Boligministeriet som sommerhusområde. Da sommerhusområdet kom først, er retningslinjen ikke bindende for kommunens administration eller planlægning. Omvendt siger målsætningen en del om områdets meget rige og sjældne natur. I denne lokalplan sikres områdets naturværdier ved, at det nu også gennem offentligretlige bestemmelser fremgår, at udstykninger og bebyggelser ikke må finde sted på området.

KOMMUNEPLANEN

Sommerhusområdet er i kommuneplanens omfattet af ramme nr. 8.S.7.

Rammen indeholder nogle få generelle vendinger om, at det er vigtigt at bevare sommerhusområdernes rekreative værdier, sådan at de forbliver åbne og grønne områder.

Det er imidlertid ikke nærmere defineret i kommuneplanen hvilke arealer der skal søges bevaret, og derfor kan kommuneplanrammen ikke i sig selv anvendes som argument for at afslå de ansøgte udstykninger.

LANDZONETILLADELSER OG BONUSVIRKNING

Lokalplanområdet fastholdes i landzone. Lokalplanen har bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4. Det vil sige, at de landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1, som skulle meddeles for at realisere de 20 -pladser (som er nævnt i lokalplanens § 5) er meddelt samtidig med offentliggørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan. Se videre herom i lokalplanens § 10.

TILBAGEFØRELSE AF SOMMERHUSOMRÅDE TIL LANDZONE

Denne lokalplan tilbagefører 152.010 m² af eksisterende sommerhusområde til landzone. Arealet består af 23.770 m² strandeng uden for strandbeskyttelseslinjen,

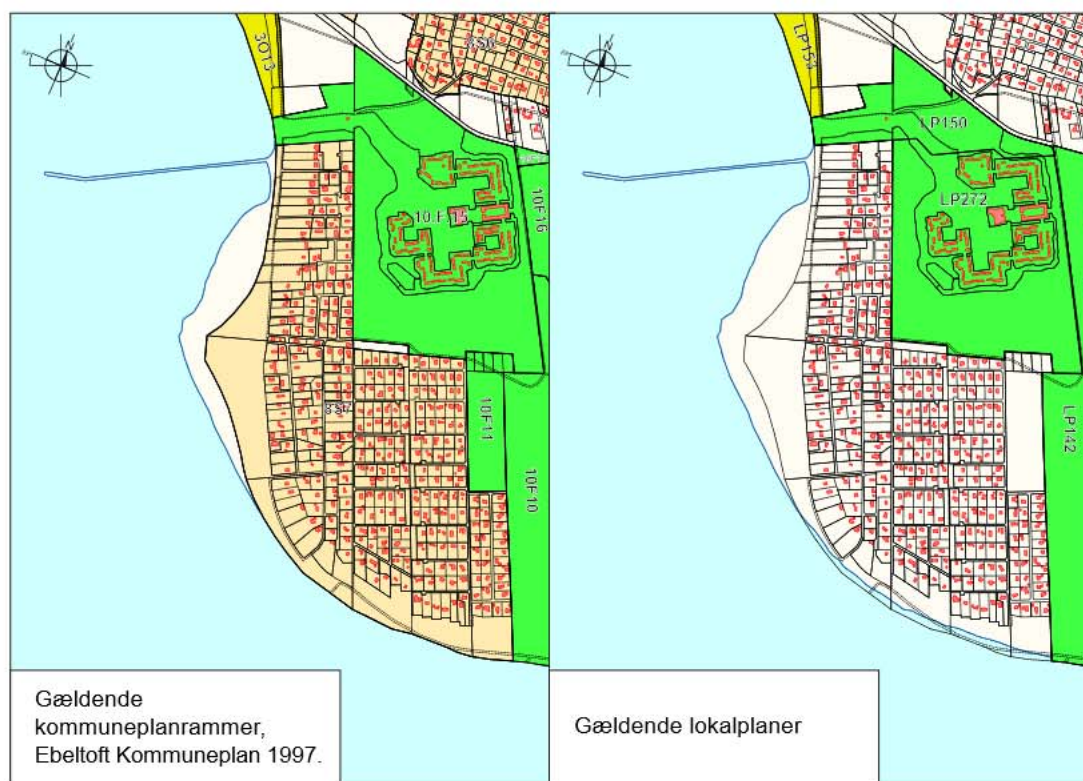
som er beskyttet af privatretlige servitutter, 110.200 m² strandeng inden for strandbeskyttelseslinjen og 18.040 m² lavvandet havbund. Jf. § 2.2 i bestemmelserne i denne lokalplan. Der er tale om, at tilbageføre det areal af strandengen, som før 1970 lå uden for det udlagte sommerhusområde ved Gåsehage. Årsagen til at det 152.010 m² store areal her tilbageføres til landzone er, at kommunen ønsker at undgå fremtidige misforståelser om, at dette areal kan udstykkes til sommerhusgrunde og bebygges, fordi det ligger inden for sommerhusområde. Da ingen del af det 152.010 m² store areal kan udstykkes eller bebygges, ser kommunen ingen grund til at fastholde arealet i sommerhusområde. Det bemærkes, at når arealet er tilbageført til landzone, vil det evt. kunne blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, om beskyttede naturtyper.

KYSTNÆRHEDSZONEN

Ifølge planlovens kapitel 2a, skal kommunen tage særlige hensyn i kystnærhedszonen, der er en 3 km bred zone langs landets kyster. Ifølge § 16, stk. 3, skal der i redegørelsen til planforslag oplyses nærmere om den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Denne lokalplan giver ikke mulighed for byggeri, og indeholder derfor heller ikke redegørelser for den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

MILJØVURDERING

I henhold til § 3 stk. 1, nr. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Dog er det sådan jf. lovens § 3 stk. 2, at såfremt planen ikke er omfattet af bilag 3 og 4, skal der kun udarbejdes en miljøvurdering, hvis planen må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.



Lokalplan nr. 232 udarbejdes for at fastholde området som et offentligt rekreativt naturområde, hvorfor det er Syddjurs Kommunes vurdering, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Oplysningerne om miljøvurdering samt klagevejledning herom offentliggøres sammen med bekendtgørelsen af nærværende lokalplanforslag.

NATURBESKYTTELSESLOVENS § 3 OG ÅRHUS AMTS NATURKVALITETSPLAN

Matr. nr. 62 d og 63 ah er en del af et område ved Gåsehage, hvorpå der er registreret naturtypen "strandeng", efter naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2. Disse områder er normalt også beskyttet mod ændringer.

Beskyttelsen gælder imidlertid ikke § 3-områder, der ligger inde i eksisterende sommerhusområde. Dette fremgår af "Vejledning om naturbeskyttelsesloven", Skov- og Naturstyrelsen, 1993, side 22: "For ... strandenge ... , der den 1. juli 1992 ligger i byzone eller sommerhusområde, gælder beskyttelsesordningen efter lovens § 3, stk. 2, således kun for tilstandsændring til landbrugsformål".

Selv om der er registreret § 3-områder som fx strandenge i et sommerhusområde, er dette altså ikke ensbetydende med at disse strandenge også er beskyttet i lovens forstand.

Baggrunden for at amtet har registreret § 3-områder inden for byzoner og sommerhusområder, selv om naturtyperne ikke er beskyttet i disse områder, skyldes alene statens ønske om at kunne følge med i udviklingen af naturtypers udbredelse på national plan.

Denne lokalplan overføre imidlertid det areal af strandengen, der ligger inden for sommerhusområde, tilbage til landzone. Herved bliver § 3-naturtyper inden for lokalplanområdet omfattet af beskyttelsen efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Matr. nr. 63 ah og 62 d er en del af et område ved Gåsehage, der er omfattet af en A-målsætning i Århus Amts Naturkvalitetsplan fra 2005. A-målsætningen er den højeste målsætning, og omfatter de mest værdifulde og uberørte naturområder i amtet. Det drejer sig om områder med forekomst af sjældne dyr og planter. Det er arealer, hvor Amtsrådet eller andre myndigheder ønsker, at naturen skal have lov til at udvikle sig helt uden menneskeligt indgreb.

Af arter på området er bl.a. registreret Ene, Engelskgræs, Græsbladet fladstjerne, Sand Frøstjerne, Vellugtende Gulaks, Hedelyng, Alm. Hundegræs, Håret Høgeurt, Smalbladet Høgeurt, Stribet Kløver, Alm. Kællin-getand, Bakke Nellike, Krybende potentil, Sølv Potentil, Alm. Rajgræs, Revling, Alm. Røllike, Kruset Skræppe, Alm. Røn, Gul Snerre, Blågrøn Star, Sand Star, Rød Svingel, Alm. Torskemund, Musevikke, Smalbladet Vikke, Tofrøet Vikke, Strand Kogleaks, Liden Skjaldre, Strand Vejbred, Slangengetunge, Alm. Sumpstrå, Glanskapslet Siv, Tudse Siv og snog. Disse arter tegner et artsrigt naturareal af høj kvalitet. Artslisten indikerer en blanding af naturtyperne strandeng og strandoverdrev.

I A-målsatte områder gives der normalt kun tilladelse til indgreb, der understøtter naturtypekvaliteten. Om nødvendigt skal der etableres plejeforanstaltninger eller kanaliseringen af midler hertil. Men da sommerhusområdet blev godkendt udlagt længe inden Naturkvalitetsplanen blev vedtaget i Amtsrådet, er A-målsætningen ikke bindende for kommunens administration eller planlægning.

Omvendt siger målsætningen en del om områdets meget rige og sjældne natur. I denne lokalplan sikres områdets naturværdier ved, at det nu også gennem offentligtretlige bestemmelser fremgår, at udstykninger og bebyggelser ikke må finde sted på området

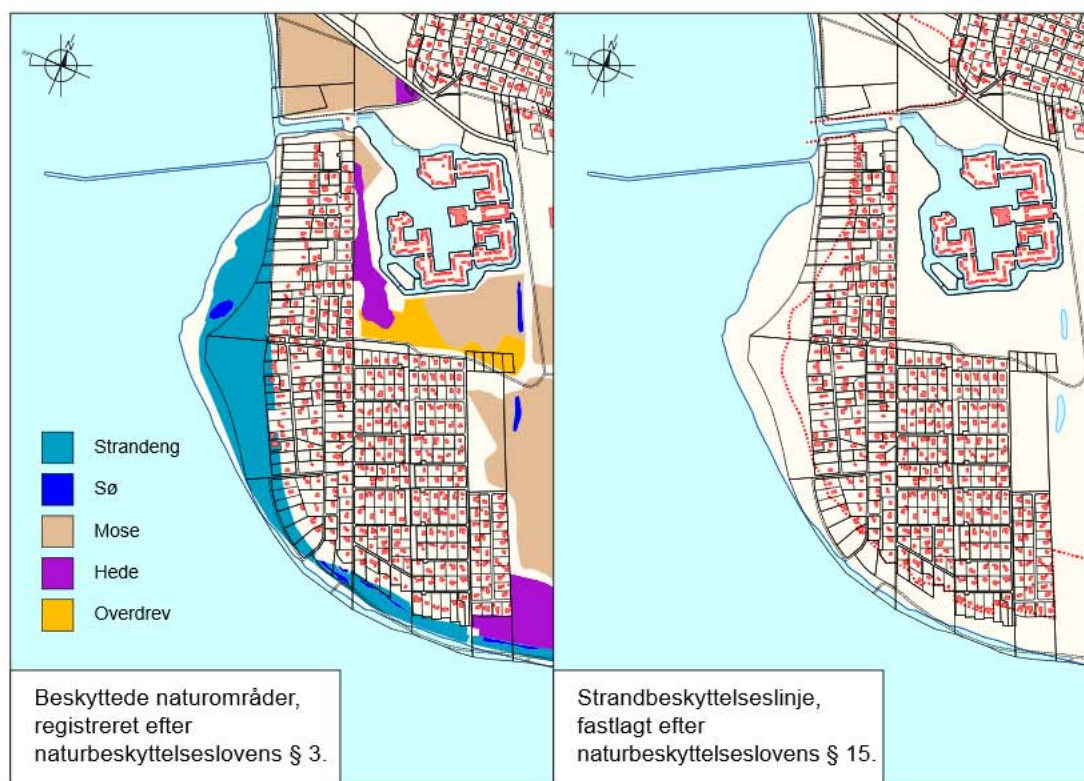
NATURBESKYTTELSESLOVENS § 15 OM STRANDBESKYTTELSESLINJE

Efter naturbeskyttelseslovens § 15 må der fx ikke bygges eller etableres nye ejendomsskel inden for strandbeskyttelseslinjen. Bestemmelsen blev indført i 1937. Jf. lov nr. 140 af 7. maj 1937.

Indtil 2002 blev strandbeskyttelseslinjen udmålt fra en "basislinje", som var det sted hvor den sammenhængende landvegetation begyndte. Med andre ord var strandbeskyttelseslinjen labil, og kunne med årene flytte sig, alt efter hvor den sammenhængende landvegetation begyndte. Se herom i "Vejledning om naturbeskyttelsesloven", Skov- og Naturstyrelsen, 1993.

Århus Amt og kommunerne havde imidlertid et administrativt kort, udarbejdet i efteråret 1960, til at anvende i den daglige administration. Det kan ikke udelukkes, at dette kortværk kan have givet det indtryk, at strandbeskyttelseslinjen også før 2002 lå fast, på en placering relativ til basislinjens placering i fx 1960. Dette er ikke tilfældet. I øvrigt viser kortet fra 1960, at der også dengang var et mindre areal af matr. nr. 62 d og 63 ah, som var undtaget fra strandbeskyttelseslinje, på grund af en tilvækst af land, som allerede på dette tidspunkt havde fundet sted ved Gåsehage.

I 1994 vedtog Folketinget, at den gældende 100 m strandbeskyttelseslinje skulle udvides fra 100 m til 300 m og lægges fast én gang for alle, noteres i matriklen og tinglyses på de enkelte ejendomme. I de eksisterende sommerhusområder skulle linjen dog ikke udvides ud over de gældende 100 m, men kun fastlægges, noteres og tinglyses. Jf. § 15, stk. 2, i lov 439 af 1. juni 1994, om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse ("kystzoneloven").



En Strandbeskyttelseskommision, nedsat af Miljø- og energiministeren, forestod arbejdet med at udarbejde et forslag til ny strandbeskyttelseslinje. Se herom i "Vejledning om 300 m strandbeskyttelses- og klitfredningszone", Skov- og Naturstyrelsen, 2000. Strandbeskyttelseskommisionens forslag til ny strandbeskyttelseslinje i Århus Amt blev sendt til 8 ugers offentlig høring fra den 1. marts til den 1. maj 2000. Ca. 8.000 berørte lodsejere blev orienteret ved personligt brev, og knap 200 indsigelser blev modtaget og behandlet. På denne baggrund udarbejdede Strandbeskyttelseskommisionen en endelig indstilling til Miljø- og energiministeren, til ny strandbeskyttelseslinje i Århus Amt. Indstillingen blev godkendt endeligt af ministeren, og den nye strandbeskyttelseslinje trådte endeligt i kraft i Århus Amt den 2. september 2002. Se herom i bkg. nr. 568 af 2. juni 2002.

I situationen med tilvækst af land, som ved Gåsehage, er strandbeskyttelseslinjen i årene 1937-2002 formentlig gradvist flyttet med landvegetationen ud, efterhånden som der mere land bliver lagt til. Der er altså ikke tale om, at Strandbeskyttelseskommisionen har flyttet strandbeskyttelseslinjen ved Gåsehage, eller at den ved en fejl ikke blev udvidet til 300 m ind i sommerhusområdet. Strandbeskyttelseslinjen blev fastlagt i forhold til kystzoneloven, i forhold til hvor basislinjen lå på det pågældende tidspunkt, og ligger nu fast, der hvor den er noteret og tinglyst.

NATURBESKYTTELSESLOVENS § 22 OG 24 OM OFFENTLIGHEDENS ADGANG TIL NATUREN

Det følger af naturbeskyttelseslovens § 22 og 24, at offentligheden har adgang til frit at færdes på strandbredden og på udyrkede arealer. På stranden (området mellem daglig lavvandslinje og starten på sammenhængende landvegetation) skal hunde føres i snor i sommerhalvåret (1. april -30. september). Offentlighedens adgang må ikke hindres eller vanskeliggøres. For udyrkede arealer gælder det, at der kun er adgang fra kl. 7 til solnedgang, og at hunde skal føres i snor hele året. Det er tilladt kortvarigt at have både uden motor liggende på stranden.

HABITATDIREKTIVETS BILAG IV-ARTER

Der må ikke gives tilladelser eller vedtages planer m.v. der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for Bilag IV arter, jf. Habitatbekendtgørelsens § 11 (Bekendtgørelse om udpegnings- og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bkg. nr. 408 af 1. maj 2007).

Der er ikke konstateret bilag IV-arter i det konkrete område, men markfirben er fundet i klitområdet søværts for området og kan - at dømme efter vegetations og terrænforhold - sagtens forekomme inde i området.

JORDFORURENING

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

RISIKO FOR OVERSVØMMELSE

FN's klimapanel, IPPC, konkluderede i en rapport fra 2001, at det globale havniveau frem mod år 2100 vil stige mellem 9 og 88 cm som følge af varmeudvidelse og afsmeltning af ismasser. Den udvikling vil ifølge klimaekspertene også fortsætte efter år 2100. IPPCs anbefalinger regnes normalt for at være konservative. Andre klimaforskere forudsiger højere vandstandsstigninger end 88 cm.

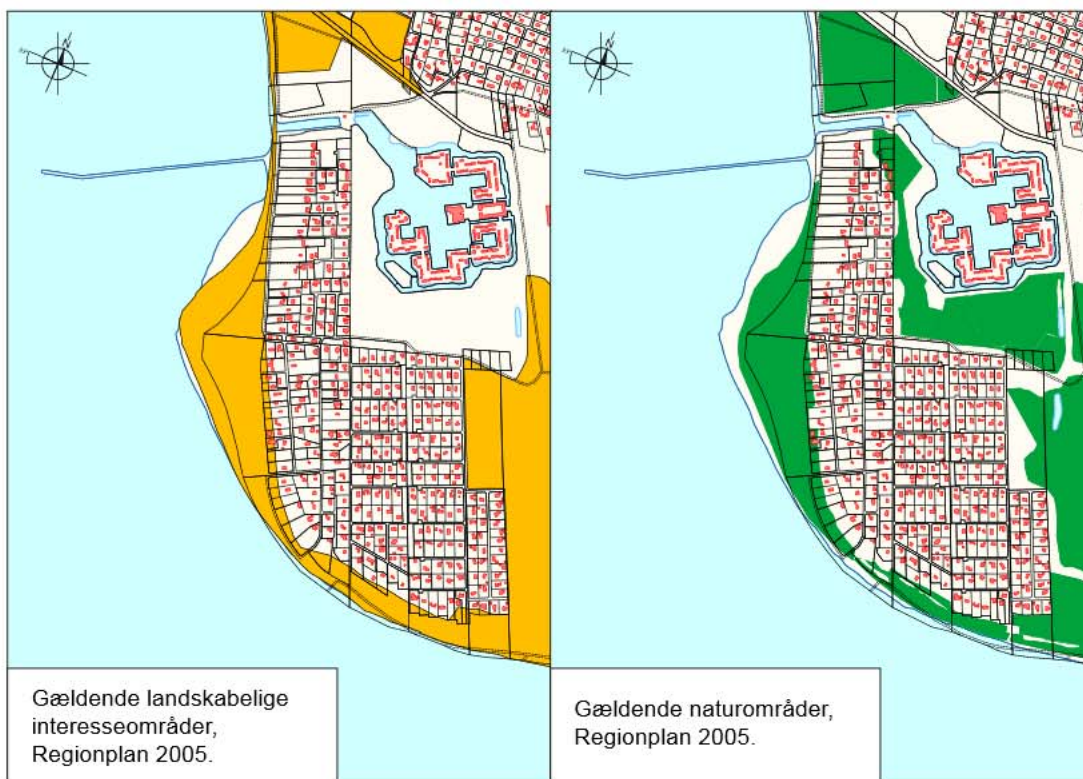
I en rapport fra Danmarks Klimacenter fra 2001, "Climate Change Research, Danish Contributions" fremgår det, at en vandstandsstigning på fx 0,5 m, kan medføre stormflod fem gange så hyppigt, som det er tilfældet i dag. Dette skyldes, at nogle af klimamodellerne også forudser en øget hyppighed af storme.

Miljøstyrelsen har i 2004 udgivet pjecen "Tilpasning til Fremtidens Klima", der indeholder en opfordring til at tænke de forventede klimaændringer ind i det daglige planlægningsarbejde. Der er imidlertid ikke fra statslig side kommet udmeldinger, bekendtgørelser eller nye love, der fx pålægger kommunerne at afslå ansøgninger om nybyggeri inden for eksisterende sommerhusområder, der ligger tæt på kysten, og som er i fare for at blive oversvømmet.

Der er heller ikke fra statens side afsat økonomiske midler til at kommunerne fx kan ekspropriere lavtliggende arealer, for at forhindre byggeri, som efterfølgende vil blive oversvømmet. Der er altså alene tale om henstillinger fra statens side, til at kommunerne skal tage spørgsmålet om kommende vandstandsstigninger med i deres overvejelser, ved planlægning af nyt byggeri på lavtliggende arealer.

Samtidig med den forventede vandstandsstigningen, skal man tage hensyn til vertikale bevægelser i jordoverfladen, som har påvirket Skandinavien siden afslutningen af sidste istid, og som bevirker, at Danmark fortsat "vipper" over en akse, der går fra Hirtshals til Helsingør. I forbindelse med indførelse af det nye nationale højdesystem, DVR90, har Kort og Matrikelstyrelsen i perioden 1982 – 1994 målt en landsænkning i Ebeltoft-området, svarende ca. 4 cm pr. 100 år. Denne landsænkning, vil altså på længere sigt være med til at forstærke de forventede problemer med vandstandsstigninger ved Gåsehage.

Den forventede vandstandsstigning og landsænkning, skal dog også ses i sammenhæng med den tilsanding / tilvækst af land, som har fundet sted ved Gåsehage, siden midten af 1900-tallet.



Landtilvæksten er sandsynligvis fundet sted gradvist på grund af følgende to forhold:

- Delvis i forbindelse med et tovbaneanlæg fra området ud i havet. Togbane-anlægget blev fra midten af 1900-tallet anvendt af Århus Sten- og Gruskom-pagni til udskibning af sten og grus fra området og blev nedlagt i starten af 1970'erne.
- Delvis som konsekvens af anlægget af havnemolerne ved Ebeltoft Færgehavn i 1964-66, samt den senere udvidelse med en ekstra mole ved færgehavnen. Hertil kommer den nye mole som i 2007 er anlagt ved indsejlingen til Øer Maritime Ferieby.

Planafdelingen kan ikke med sikkerhed sige noget om hvorvidt Mols-linjens hurtigfærger med deres ruter, der forløber tæt forbi Gåsehage, også bidrager til områdets tilsanding. Tilsanding vil dog ikke medføre, at området hæves, kun at det lavvandede areal ud for sommerhusområdet vokser mod sydvest.

På Syddjurs Kommunes nye digitale højdekurver, opmålt i 2007 i højdesystem DVR90, kan man se, at det ansøgte udstykningsområde ved Gåsehage ligger mellem kote 1,0 og 1,5 m over havets overflade. (De nyopmålte højdedata, som er opmålt med laser fra fly, er opgivet til at have en nøjagtighed på 10 cm på vel-definerede overflader).

Ifølge Danmarks Metrologiske Instituts hjemmeside, har vandstanden ved Gåsehage været oppe på 1,8 m over normalt havniveau, under stormfloden den 1. november 2006. Ifølge DMI var der tale om den højeste vandstand der er målt, siden DMI begyndte at måle vandstand i 1880. Området ved Gåsehage blev ramt af stormflod igen den 12.-14. januar 2007, den 9.-10. november 2007, samt den 1.-2. marts 2008. Klimaeksperternes seneste anbefaling til de danske kommuner er at undlade byggeri under kote 2,0 m.

På det foreliggende grundlag er det samlet set vanskeligt, at sige noget konkret om hvorvidt eller hvornår de pågældende strandenge ved Gåsehage kan risikerer at blive permanent oversvømmet. Det må dog antages, at området fremover vil have øget risiko for stormflod og dermed periodisk oversvømmelse, i takt med en generel temperaturstigning.

På dette grundlag af ovenstående må det erkendes, at de lavtliggende strandenge, foran det udbyggede sommerhusområde ved Gåsehage, er uegnede til sommerhusbebyggelse.



