

Hørings svar vedrørende Forslag til Lokalplan nr. 472

Sommerhusområde ved Egsmark, Syddjurs Kommune

Indsendt af:

Grundejerforeningen Egsmarkgårdvej

1. Indledende bemærkninger

Grundejerforeningen Egsmarkgårdvej fremsender hermed dette høringssvar med en væsentlig og principiel kritik af Forslag til Lokalplan nr. 472. Foreningen repræsenterer grundejere i det umiddelbart tilstødende sommerhusområde, der er reguleret af Lokalplan nr. 362b, vedtaget i 2013.

Det er bestyrelsens vurdering, at lokalplanforslaget på en række centrale punkter afviger markant fra den planlægningsmæssige tilgang, som Syddjurs Kommune tidligere har anvendt i området. Forslaget fremstår ikke som en naturlig videreførelse af hidtidig praksis, men som et væsentligt skifte i retning af øget bebyggelsesintensitet og mere vidtgående kommercielarealudnyttelse – på bekostning af natur-, landskabs- og retssikkerhedshensyn.

2. Arealudnyttelse og markant intensivering

Et centralt kritikpunkt er den betydelige intensivering af arealudnyttelsen. Lokalplan nr. 362b muliggjorde etablering af 20 sommerhusgrunde på ca. 6,7 ha, mens Lokalplan nr. 472 åbner for op til 45 sommerhuse på ca. 7,9 ha.

Denne forskel repræsenterer ikke blot en justering, men en grundlæggende ændring i bebyggelsestæthed, aktivitetsniveau og belastning af området. Foreningen vurderer, at denne intensivering er uforenelig med de natur- og landskabshensyn, som kommunen tidligere har lagt til grund for planlægningen ved Egsmark.

3. Indregning af natur- og fællesarealer i bebyggelsesgrundlaget

Det er særligt problematisk, at Forslag til Lokalplan nr. 472 i praksis indregner naturarealer og fællesarealer i beregningen af grundstørrelser og dermed indirekte i grundlaget for bebyggelsens omfang.

I Lokalplan nr. 362b blev fællesarealer og beskyttede naturområder udlagt med en entydig funktion som friholdte, ikke-bebyggelige arealer og landskabelige bufferzoner. I Lokalplan nr. 472 reduceres disse arealer derimod til et planmæssigt redskab, som muliggør flere og større

sommerhuse. Dette udhuler naturarealernes reelle funktion og svækker både biodiversitet og landskabelig sammenhæng.

4. Kommunal praksis og efterfølgende indskærpelser i lokalplanområde 362b

Efter vedtagelsen af Lokalplan nr. 362b og efter opførelse af sommerhusene har Syddjurs Kommune konstateret, at store dele af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Dette har medført væsentlige og gennemgribende indskærpelser i anvendelsen – både på fællesarealer og private grunde.

Som dokumenteret i kommunens afgørelser og vejledning må der som udgangspunkt **ikke foretages tilstandsændringer** på de §3-beskyttede arealer, herunder ikke etableres stier, bålpladser, shelters, bænke, terrænregulering eller ny beplantning. Disse indskærpelser gælder samtlige grundejere i lokalplanområde 362b.

5. Modstrid mellem Lokalplan nr. 472 og faktisk §3-praksis

På denne baggrund finder grundejerforeningen det stærkt bekymrende, at Forslag til Lokalplan nr. 472 indeholder beskrivelser af anvendelsen af §3-beskyttede arealer, som ikke stemmer overens med den praksis, kommunen selv håndhæver i det tilstødende område.

I Lokalplan nr. 472 angives det, at naturarealet (delområde IV) kan anvendes til bl.a. ophold, færdsel og visse aktiviteter, ligesom der åbnes for dialog om etablering af anlæg som stier og opholdselementer. Dette står i direkte modstrid med den faktiske administration og de klare forbud, som grundejere under Lokalplan nr. 362b er underlagt.

Dette skaber et misvisende billede af rettigheder og muligheder for kommende grundejere og rejser alvorlige retssikkerhedsmæssige spørgsmål.

6. Områdevis gennemgang af Lokalplan nr. 472

Delområde I

Delområde I fremstår som et relativt traditionelt sommerhusområde, men med en bebyggelsestæthed, der overstiger, hvad der hidtil er accepteret i området og siden 1960 har været reguleret af en servitut, der ikke tillader udstykning af grunde mindre end 2.758 kvm) Foreningen bemærker, at fællesarealer og grønne strukturer i dette delområde i praksis indgår i

grundlaget for den samlede bebyggelsesintensitet, hvilket svækker deres funktion som egentlige friarealer.

Delområde II

Delområde II er kendetegnet ved en tæt klyngebebyggelse med intern vejstruktur. Foreningen vurderer, at denne disponering medfører et højt aktivitetsniveau og et betydeligt pres på både veje, landskab og fællesarealer. Denne bebyggelsesform adskiller sig markant fra den mere åbne og landskabeligt tilpassede struktur, som kendetegner Lokalplan nr. 362b og i praksis mere om bymæssigbebyggelse.

Delområde III

Delområde III introducerer en planlægningsmodel med byggefelter placeret i et fælles naturpræget areal. Selvom dette i planmaterialet fremstilles som en landskabelig kvalitet, finder foreningen, at modellen reelt indebærer en yderligere intensivering, idet store fællesarealer anvendes til at legitimere bebyggelse i tæt relation til beskyttet natur. Dette er i strid med den måde, fællesarealer og naturarealer er anvendt og beskyttet under Lokalplan nr. 362b.

Delområde IV – §3-beskyttet natur

Delområde IV udgør planområdets §3-beskyttede overdrev. Foreningen finder det særligt problematisk, at lokalplanen beskriver anvendelsesmuligheder for området, som ikke er forenelige med den faktiske §3-administration i naboområdet. Erfaringerne fra Egsmarkgårdvej viser, at selv meget begrænsede indgreb ikke tillades. Lokalplanens formuleringer risikerer derfor at give kommende grundejere urealistiske forventninger og efterfølgende konflikter.

7. Store sommerhuse og kommerciel anvendelse

De bebyggelsesrammer, som Lokalplan nr. 472 åbner for, muliggør opførelse af meget store sommerhuse, som i praksis må anses for målrettet kommerciel udlejning. Dette medfører et markant højere aktivitetsniveau, øget trafik og større belastning af både natur og naboarealer, hvilket ikke er foreneligt med områdets karakter og hidtidige planlægningsprincipper. Det foreslås, at bebyggelse m.v. ikke må overstige de tilsvarende i Lokalplan nr. 362b, hvilket betyder væsentligt mindre bebyggelse.

8. Samlet vurdering og opfordring til Byrådet

Sammenfattende er det Grundejerforeningen Egsmarkgårdvejs klare opfattelse, at Forslag til Lokalplan nr. 472:

- indebærer en uacceptabel intensivering af arealudnyttelsen,

- udhuler naturarealernes reelle funktion og beskyttelse,
- er i modstrid med kommunens faktiske §3-praksis i naboområdet,
- skaber retssikkerhedsmæssig usikkerhed og manglende ligebehandling, og etablerer en problematisk præcedens for fremtidig planlægning på Mols.

På denne baggrund opfordrer grundejerforeningen Byrådet til enten at afvise forslaget i sin nuværende form eller at genfremlægge en væsentligt revideret lokalplan, hvor bebyggelsesintensiteten reduceres markant, naturarealer friholdes reelt, og planens bestemmelser bringes i overensstemmelse med kommunens faktiske praksis og områdets særlige natur- og landskabsværdier.