

Hørings svar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Kребsevej

Vi ønsker at gøre indsigelse på lokalplan 472 af flere årsager nævnt nedenfor. Men i det store og hele, så mener vi at lokalplanen modsiger sig selv, og samtidigt tilgodeser en privat bygherre fremfor de ejere, der i forvejen har sommerhus i området samt den natur området ligger i. Det skal dertil sige, at vi ikke er imod bebyggelse i lokalplanens område, men som lokalplanen selv foreskriver, at det skal indpasses i de eksisterende områder og i naturen.

Som nabo til del I i lokalplanen vil vi gøre indsigelse mod vores at vores tinglyste servitut 3151-66 af 29. december 1960 aflyses på det område, om bliver en del I af lokalplanen. I servituten står blandt andet at grundstørrelsen skal være min ½ tønde land (2758 m²) for at opretholde et naturligt udseende og for at give god plads til hinanden. I lokalplansforslaget står, at lokalplanen er foranlediget, at en privat bygherre. Han ønsker at udstykke 10 byggegrunde i del I, hvorimod, hvis servituten for området skal overholdes, kan der udelukkende udstykkes 5 byggegrunde.

I området med servituten ligger 55 bebyggelser alle med påtaleret til servituten. Vi har alle købt huse i området netop pga. det naturlige udseende, med "langt" til naboer og rolige omgivelser. Husene i området har i de 65 år, der er gået, det til fælles, at vi alle har betalt til udvikling af området, vi hjælper hinanden med at vedligeholde træer, og har betalt ejendomsskat i alle de år. Nu skal del I i lokalplansforslaget pludselig udstykkes i grunde ned til 800m² med en netto bebyggelsesprocent på 28,5%, samtidigt med, at der i forslaget står, at områderne i forslaget skal tilpasses det eksisterende sommerhusområde. Beslutningen om grunde ned til 800m² og at det skal tilpasses det eksisterende sommerhusområde, er i vores optik ikke forenelig.

I den sammenhæng henvises også til Lovgrundlaget for Nationalpark Mols Bjerge

Og spørgsmålet til Syddjurs Kommune er også: Er de 5 ekstra grunde, der kan udstedes ved at afløse servituten virkelig vigtigere end de personer, som ejer huse i området og som har betalt skat i årevis. Er de vigtigere end det naturlige udseende, om området har i dag? Og er de vigtigere end den vandboring og drikkevandet, som ligger 25 meter fra området? Vil I stå inde for at være medvirkende til, at drikkevandet i område forringes?

Til jer som ikke har været i området, så kommer husene til at ligge op ad en bakke og vandboringen i bunden af bakken under flere af husene. Husene må bygges i 180m² + 50% udhus. Dvs en netto bebyggelsesprocent på 28,75%. derudover må op til 50% af grunden befæstes med indkørsel og terrasse, så hvordan skal egen grund kunne absorbere alt det vand, når vi andres grunde, som er langt større med langt mindre huse, har problemer med dette? I området ved vi, at vandet løber ned af bakkerne. Selv på vores store grund med træer og et lille hus på 55m² og en skur på 5,5m² løber vandet ned af bakken. Vi har til høringsmødet stillet spørgsmål til netop dette og der var svaret, at bygherre var ansvarlig for at holde regnvand på egen grund. Men er det ikke kommunens ansvar at sikre at vores grund/drikkevand forbliver rent? Hvis husene først bygges så store på små grunde, med en formodning om, at grundene kan absorbere vandet, så er det jo for sent. Området som husene skal bygges i består hovedsageligt af lerjord og derfor kan vandet ikke trænge ned i jorden og vandet løber ned af bakkerne – og i delområde I vil store dele af vandet løbe ned i det område, som er udlagt til sikkerhedszone for vandboringen, hvilket det ifølge gældende regler ikke må. Det står også angivet i lokalplanen, at det skal sikres, at tagvand ikke nedsives nærmere end 25m² fra vandværkets

indvendingsboringer, men det vil være umuligt at sikre med så høj bebyggelses- og befæstningsprocent på grundene.

"Samtidigt står der på side 15 i lokalplansforslaget, at der som udgangspunkt ikke skal ske byudvikling inden for kildepladszonene til alment vandværks indvendingsboringer, men fordi nye sommerhusområder alene kan udlægges med landsplandirektiver, er det ikke muligt, at finde en alternativ placering" - så det virker til, at kommunen reelt set godt ved, at det er et problem at udstykke 10 huse i del I, men de ønsker at gøre det alligevel, da man ikke kan finde et alternativt sted til husene! Er dette at beskytte vores grundvand? Er grundvandet ikke vigtigere?

Så vi mener, at servitutten ikke skal aflyses for at beskytte grundvandet, drikkevandet, husenes indpasning i landskabet og det eksisterende sommerhusområde.

Generelt for lokalplansforslaget:

I lokalplanen står,

"Lokalplanen skal sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet" samt "Hovedideen med denne lokalplan er at skabe et attraktivt sommerhusområde hvor veje, udstykninger og bebyggelse er udformet i respekt for landskab, terræn og naturinteresser i området".

"Sommerhusene i området skal indpasses i det eksisterende sommerhusområde, og der stilles derfor en række krav til bebyggelsen

"Der fastsættes bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omgang, og placering, som tilsammen sikrer, at området fremstår som et sommerhusområde med naturpræg"

"Der er ikke fastsat en bebyggelsesprocent for de enkelt grunde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det sikret, at bebyggelsens omfang i området som helhed (incl. fredet areal og beskyttelsesområder) ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 15 som er normen i sommerhusområder"

Vi mener, at tillade grunde ned til 800m² med bebyggelse på op mod 28,75%, ikke er i respekt for hverken landskabet, terræn, naturinteresser og det eksisterende sommerhusområde. Samtidigt er området netop attraktivt grundet den luftighed og naturlighed området har med grunde på mindst 1200-1500 m². Jeg har ydermere søgt på matriklen.dk – jeg kan ikke finde en eneste grund i nærheden, som har en nettogrund på under 1200m². Derimod er der stadig mange fællesområder, som indgår i området. Derfor mangler jeg en saglig begrundelse for, hvorfor bebyggelsestætheden er ændret.

Samtidigt mener vi, at det er stik imod alt sund fornuft – og burde simpelthen ikke være lovligt - at inddrage et boringsnært beskyttelsesområde samt et fredet område til fællesområde samt for flere hundrede sommerhusejere (så skal det da nok blive ødelagt), for at kunne mindske grundstørrelserne, men ikke husstørrelserne. Dette virker ikke som en beskyttelse af natur og vandmiljø interesser, men snarere som et forsøg på at få flere penge i bygherres – og kommunens lommer. Men er det virkelig det værd, hvis man ødelægger området og reelt set, går stik imod sin egen lokal- og kommuneplan om beskyttelse af vand og naturinteresser?

Kommunen skal her være opmærksom på, at de øvrige servitutter i området i nogle tilfælde tillader grunde ned til 800 m², men her gælder stadig en max bebyggelse på 15% af netto grunden. I lokalplansforslaget inddrager kommunen, arealer, der ikke må bebygges pga. vandboringer og fredede arealer i beregningen. Dette strider også mod kommunens egne tidligere udsagn under tidligere lokalplansforslag.

Her vil vi henlede jeres opmærksomhed på Lokalplan 451 ved Begstrupvig Strandvej. Denne lokalplan er udarbejdet og vedtaget i foråret 2025

”De enkelte sommerhusgrunde udstykkes med en størrelse på min. 1200 m². Dette er et krav fra Syddjurs Kommuneplan 2020, og har til hensigt at sommerhusområdet udlægges med luftighed og landskabelig karakter”

”Omfanget af den enkelte bebyggelse er begrænset til 180m² for den primære bebyggelse. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 15% ved grundet på 1200 m², hvilket er den maksimale bebyggelsesprocent udlagt i Kommuneplanrammen. Primær bebyggelse dækker over alle kvadratmeter, som anvendes til beboelse. Dette gælder også udestuer og fritliggende annekser”

Det skal nævnes at den pågældende lokalplan indeholder både fælles arealer, som ikke tæller med i grundstørrelsen, og at der i området afsat plads til nedsivningsbassin og vådt regnvandsbassin. Dette til trods for at niveauforskellene i dette område er langt mindre end i området omkring især delområdet I i lokalplansforslaget, men også delområde II.

Jeg vil bede jer kigge på Lokalplan 362b, som ligger op til området og blev udstykket i 2019. Her er grundene udstykket i nettogrunde på mellem 1555 og 2000m², men en maksimal bebyggelse samlet på 180 m² – incl. annekser og småbygninger. Men i den nye lokalplan, som ligger lige op til, er der samlet tilladt 230 m² bebyggelse på nettogrunde med en størrelse på 800m².

Hvordan kan kommunen her påstå, at det nye lokalplansforslag, som ligger op til, at denne indpasses i eksisterende sommerhusområder, når grundene op til den ene del er 1500-2000m² og på den anden side er min. 2758 m²? Og hvordan kan det påstås, at naturinteresser, terræn, vandkvalitet mv tilgodeses ved så høje bebyggelsesprocenter?

Det skal også nævnes, at med huse på 180m² vil opstå utrolig meget støj, da husene ofte udlejes til unge mennesker med meget støj til følge. Det blev på høringsmødet nævnt, at Skanlux mener, at dette kun er et problem i huse over 230m² – det er dog tydeligt i området, at dette ved Skanlux helt sikkert ikke noget om, og flere dele af området er plaget af støj fra huse på max 180m². Med mange store huse på et meget lille område, vil der helt sikkert komme et øget støjniveau i forhold til de relativt små huse på store grunde, som ligger i området.

Derudover vil 46 nye grunde på et meget lille område også skabe en væsentlig højere mængde trafik og her til følge en del mere trafikstøj. Dette især, fordi ved de store huse, ankommer ikke udelukkende 1 bil, men ofte både 3 og 4 biler pr hus.

Trafikforhold:

I lokalplansforslaget er det nævnt, at vejene anlægges med grus og uden kantsten, hvorfor overfladevand håndteres via diffus nedsivning. Det skal dertil nævnes, at allerede nu kan overfladevand på vejene ikke håndteres ved diffus nedsivning. Dette ses blandt andet ved Selledalen,

som ligger lige over vandboringen. Her løber vandet allerede i dag ned ad vejen og ender i området for Boringsnære beskyttelsesområde. Der menes, at være taget hånd om dette, men jeg ønsker at se en mere detaljeret plan for dette.

Det samme sker ved tilkørslen fra Kølbækken til Tinghøjvej. Denne tilkørsel er allerede udfordret af den mængde trafik, der er i dag og bør under alle omstændigheder asfaltes.

Vi vil derfor gøre kraftig indsigelse mod den del af lokalplan 472, der vedrører matr. 4cf og anmode om, at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres, så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.

For de øvrige dele i området, opfordrer vi til, at det fredede areal ikke indgår i lokalplanen, for ikke at ødelægge dette område som værende fællesområde og at netto grundene derved laves min. 1200 m² som nævnt i jeres kommuneplanramme og i tilfælde af, at grundene laves mindre, så er nettogrunden beregningsgrundlag på en bebyggelse på max 15% - incl. anneks, udestuer mv. , da dette er normen i hele området ved Handrup / Handrup Strand.

Med venlig hilsen

Anitta Løfvall Snedker og Per Løfvall Jensen

Kalvehaven 17

8400 Ebeltoft