

# **Indsigelse fra Egsmark Bakker Grundejerforening vedrørende forslag til Lokalplan nr. 472 – sommerhusområde ved Kølbacken og Kребsevej, Ebeltoft**

Til Syddjurs Kommune

Ebeltoft 22.05.2026

På vegne af Egsmark Bakker Grundejerforening fremsendes hermed indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Egsmark Bakker Grundejerforening repræsenterer ca. 330 medlemmer bestående primært af sommerhusejere i området omkring Kребsevej og de tilstødende sommerhusområder.

Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse af Kребsevej samt de tilhørende fælles vejarealer. Bestyrelsen anvender allerede i dag betydelige ressourcer på håndtering af problemer vedrørende overfladevand, afvanding og belastning af vejnettet i området.

På denne baggrund vurderes det, at lokalplansforslaget i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad belyser eller håndterer de væsentlige konsekvenser, som den planlagte udbygning vil få for eksisterende sommerhusområder og den tilhørende infrastruktur.

---

## **Manglende saglig begrundelse for væsentligt ændret bebyggelsestæthed**

Det eksisterende sommerhusområde omkring Egsmark Bakker er historisk planlagt med relativt lav bebyggelsestæthed og betydelige naturmæssige hensyn.

Det fremstår derfor som en væsentlig ændring af områdets hidtidige planstruktur, at der med lokalplan 472 gives mulighed for en markant fortætning med op til 45 sommerhuse på et areal, som i sammenlignelige lokalplanområder tidligere er disponeret med væsentligt færre grunde.

Det nærliggende område omfattet af lokalplan 362b er disponeret med ca. 16 sommerhusgrunde på et sammenligneligt areal og med en væsentligt lavere bebyggelsestæthed.

Lokalplan 472 indebærer derimod mulighed for op til 45 sommerhuse inden for et tilsvarende område, hvilket repræsenterer en markant ændring i områdets hidtidige planstruktur og bebyggelsesprincipper.

Grundejerforeningen finder, at denne væsentlige ændring i bebyggelsestæthed bør være tydeligt og sagligt planfagligt begrundet i lokalplanmaterialet, hvilket ikke vurderes at være tilfældet i det foreliggende forslag.

Det fremgår ikke af planmaterialet, hvilke planfaglige hensyn eller analyser der begrunder denne væsentlige ændring i planlægningspraksis.

Grundejerforeningen finder derfor, at kommunen bør redegøre nærmere for:

- hvorfor området ønskes udbygget med en væsentligt højere tæthed end omkringliggende sommerhusområder
- hvilke planmæssige hensyn der begrunder fortætningen
- hvordan den øgede bebyggelsesintensitet harmoniserer med områdets eksisterende karakter og infrastruktur

---

## Trafikale forhold og belastning af Kребsevej

Lokalplansforslaget indebærer, at adgang til den nye udstykning skal ske via Kребsevej.

Kребsevej er en privat fællesvej, som ejes, drives og vedligeholdes af Egsmark Bakker Grundejerforening og dermed de eksisterende grundejere i området.

Grundejerforeningen finder det problematisk, at der ikke er fremlagt en egentlig trafikanalyse eller kapacitetsvurdering af konsekvenserne ved at tilføre området en væsentligt øget trafikmængde.

Kребsevej er allerede i dag belastet af betydelig trafik gennem sommerhusområdet, særligt i ferieperioder, og vejens bredde, udformning og bæreevne vurderes ikke at være dimensioneret til den forventede trafikbelastning fra en så omfattende ny udstykning.

En øget trafikmængde vil blandt andet kunne medføre:

- forringet trafiksikkerhed
- øget slid på vejarealer
- øgede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for eksisterende grundejere
- øgede støj- og støvgener i sommerhusområdet

Grundejerforeningen finder derfor, at kommunen bør dokumentere:

- at Kребsevej har tilstrækkelig kapacitet og bæreevne
- hvilke konsekvenser projektet får for vejens drift og vedligeholdelse
- hvordan de økonomiske konsekvenser for eksisterende grundejere håndteres

Grundejerforeningen kan ikke støtte, at der etableres ind- og udkørsel til den nye udstykning via Kребsevej.

Kребsevej er en privat fællesvej, som er etableret og dimensioneret til det eksisterende sommerhusområde og ikke til at fungere som adgangsvej for et nyt større udstykningsområde.

Grundejerforeningen ønsker derfor, at:

- der ikke gives tilladelse til vejtilslutning til Kребsevej fra lokalplanområdet
- al intern vejbetjening til de nye sommerhusgrunde håndteres internt i udstykningen
- al ind- og udkørsel til området etableres via den offentlige vej Tinghøjvej

Dette vurderes at være den eneste løsning, som i tilstrækkelig grad tager hensyn til den eksisterende infrastruktur, trafiksikkerheden samt de nuværende sommerhusejere og grundejerforeningens vedligeholdelsesansvar.

---

## Vandhåndtering og risiko for øgede afvandringsproblemer

Egsmark Bakker Grundejerforening oplever allerede i dag betydelige udfordringer med håndtering af overfladevand i området, og bestyrelsen anvender løbende betydelige ressourcer på behandling af henvendelser og problemer relateret til vandafledning og oversvømmelser.

Den planlagte udbygning vil medføre en væsentlig forøgelse af befæstede arealer, vejanlæg og tagflader, hvilket forventes at øge overfladeafstrømningen markant.

Det fremgår ikke tilstrækkeligt tydeligt af lokalplansforslaget:

- hvordan regnvand og overfladevand skal håndteres
- hvordan eksisterende sommerhusområder sikres mod øget afstrømning
- hvordan vejarealer og lavere liggende områder beskyttes mod oversvømmelser

Grundejerforeningen finder det særligt problematisk, at store vandmængder risikerer at blive ledt mod Krebsevej og videre ned gennem eksisterende sommerhusområder.

Det bør derfor være et krav, at der udarbejdes:

- en samlet og dokumenteret vandhåndteringsplan
- hydrauliske beregninger for både normale og ekstreme regnhændelser
- en fuldt dokumenteret LAR-løsning for hele området

Det bør samtidig dokumenteres, at den nye udbygning ikke medfører øgede vandproblemer for eksisterende grundejere og sommerhusområder.

---

## Samlet bemærkning

Egsmark Bakker Grundejerforening vurderer samlet, at lokalplanforslaget i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad dokumenterer eller håndterer de væsentlige konsekvenser for eksisterende sommerhusområder, fælles infrastruktur og grundejerforeningens ansvarsområder.

Når kommunen ønsker at udvikle nye bolig- eller sommerhusområder, bør de nødvendige infrastrukturelle løsninger håndteres inden for det nye lokalplanområde og tilsluttes det offentlige vejnet, således at eksisterende grundejerforeninger og sommerhusområder ikke påføres væsentlige ekstra belastninger i form af trafik, vejvedligeholdelse, afvandringsproblemer og øvrige følgevirkninger af nye udbygninger.

Grundejerforeningen finder derfor, at den planlagte udbygning bør indrettes således, at intern trafik og vejbetjening håndteres inden for lokalplanområdet, og at adgang til området etableres via offentlige kommunale veje fremfor eksisterende private fælles veje.

Grundejerforeningen skal derfor opfordre til, at lokalplansforslaget revideres væsentligt, herunder særligt i forhold til:

- bebyggelsestæthed
- trafikale forhold
- vejbetjening
- vandhåndtering og afvanding

Med venlig hilsen

**Bestyrelsen**  
**Egsmark Bakker Grundejerforening**