

Jeg fremsender hermed indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Jeg er ejer af ejendommen Kребsevej 68, 8400 Ebeltoft, som er direkte beliggende op til lokalplanområdet. På den baggrund må jeg konstatere, at planforslaget i sin nuværende form indebærer væsentlige retlige og planfaglige mangler, som bør føre til en væsentlig revision af planen.

Mine bemærkninger vedrører lokalplansforslaget som helhed, men retter sig særligt mod den del af lokalplanområdet, der grænser direkte op til min ejendom på Kребsevej 68, og hvor planforslaget vil kunne medføre væsentlige påvirkninger i form af ændrede terrænforhold, øget trafikbelastning, afvandingsproblemer, støj og indbliksgener.

---

## **1. Manglende overensstemmelse med planlægningsmæssige grundprincipper**

Efter Planloven skal planlægning sikre en hensigtsmæssig udvikling, hvor der tages hensyn til eksisterende bebyggelse, landskab og menneskers levevilkår.

Den foreslåede udbygning med op til 45 sommerhuse på et areal på kun ca. 7,9 ha indebærer det en markant intensivering af arealanvendelsen, som ikke er afstemt med det eksisterende sommerhusområdes karakter, der er præget af lav tæthed og naturpræg.

Planforslaget fremstår derfor ikke som en harmonisk videreudvikling af området, men som en væsentlig ændring af områdets struktur og anvendelsesintensitet.

---

## **2. Brud på lighedsgroundsætningen og manglende saglig begrundelse for ændret bebyggelsestæthed**

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

Den nye lokalplan muliggør derimod op til 45 sommerhuse på et tilsvarende areal, hvilket indebærer mere end en fordobling af bebyggelsestætheden sammenholdt med den hidtidige planlægningspraksis i området.

Det fremgår imidlertid ikke af lokalplansforslaget, hvorfor der planlægningsmæssigt nu skal ske en så markant fortætning af området.

Efter almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgroundsætningen, skal væsentlige ændringer i planlægningspraksis være sagligt og planfagligt begrundet. En sådan begrundelse fremgår ikke af planmaterialet.

Der savnes således dokumentation for:

- hvorfor området nu ønskes udbygget med væsentligt højere tæthed
- hvilke planfaglige hensyn der begrundes ændringen
- hvorfor områdets eksisterende karakter og struktur fraviges

Der opstår derfor tvivl om, hvorvidt planforslaget primært er drevet af et konkret projekt- og salgssønske fremfor en saglig planlægningsmæssig vurdering.

Dette udgør en væsentlig retlig og planfaglig problemstilling.

---

### **3. Utilstrækkeligt oplysningsgrundlag og manglende dokumentation for behov**

Det er et grundlæggende krav, at en lokalplan hviler på et tilstrækkeligt oplyst og dokumenteret grundlag.

Dette er ikke opfyldt i nærværende tilfælde.

Der mangler dokumentation for:

- trafikale konsekvenser og vejkapacitet
- samlet støjbelastning
- konsekvenser for eksisterende naboejendomme
- risiko for afvandingsproblemer og terrænpåvirkning
- det konkrete behov for yderligere sommerhusgrunde i området

Det fremgår ikke af planforslaget, at der er foretaget en vurdering af det faktiske behov for en så væsentlig udbygning og fortætning af området.

Efter almindelige planlægningsprincipper bør kommunen kunne dokumentere, at en så markant ændring i områdets struktur og tæthed er nødvendig og planfagligt begrundet.

Der anmodes derfor om aktindsigt i:

- eventuelle analyser af behovet for nye sommerhusgrunde
- den miljøscreening, som ligger til grund for beslutningen om ikke at gennemføre miljøvurdering
- eventuelle trafikale, hydrauliske og geotekniske vurderinger

Særligt i relation til min ejendom på Krebsevej 68 er der ikke foretaget en konkret vurdering, på trods af at ejendommen er direkte berørt af planforslaget.

---

### **4. Terrænforhold, vandhåndtering og risiko for skader på naboejendomme**

Min ejendom er beliggende væsentligt lavere end dele af det planlagte område.

Lokalplanen åbner mulighed for omfattende terrænreguleringer og ændringer i de naturlige afstrømningsforhold. Det fremgår imidlertid ikke tydeligt, om der er udarbejdet en samlet

vandhåndteringsplan for området, hvilket bør være et centralt element i forbindelse med en lokalplan af denne karakter.

Området har allerede i dag betydelige udfordringer med store vandmængder fra omkringliggende arealer. Med den meget omfattende bebyggelse, der planlægges, samt en bebyggelses- og belægningsgrad, som lokalt vil kunne medføre store andele af impermeable overflader, må det forventes, at afstrømningen fra området øges væsentligt.

Der er derfor en reel risiko for, at eksisterende naboejendomme vil blive påført massive vandproblemer som følge af:

- øget overfladeafstrømning
- ændrede nedsivningsforhold
- terrænreguleringer og vejanlæg

Dette gælder særligt for lavere beliggende ejendomme, herunder Kребsevej 68.

Det vurderes endvidere, at store vandmængder ved kraftig regn vil kunne ledes ud på Kребsevej og videre ned gennem eksisterende sommerhusområder, hvilket kan forværre de eksisterende udfordringer med overfladevand betydeligt.

Kommunen har efter almindelige forvaltningsretlige principper pligt til at forebygge risiko for skader på tredjemand, herunder eksisterende naboejendomme.

Det bør derfor kræves, at der foretages en konkret og dokumenteret vurdering af risikoen for:

- skader på eksisterende støttemure
- destabilisering af skrånninger
- sætninger på eksisterende ejendomme
- øget risiko for oversvømmelse af lavere liggende grunde

Kommunen bør dokumentere, at lokalplanen ikke medfører øget risiko for oversvømmelser eller terrænskader på eksisterende ejendomme.

Samtidig indebærer terrænændringerne en konkret risiko for:

- sætninger i eksisterende støttemure
- erosion
- jordskred og destabilisering af skrånninger

Terrænreguleringerne i lokalplanen bør beskrives langt mere præcist, herunder med konkrete koteangivelser, reguleringszoner og maksimale terrænændringer i meter.

Det bør endvidere fastlægges i lokalplanen, at der for de enkelte grunde fastsættes en maksimal kotehøjde baseret på en middeltote for den enkelte grund. Dette er nødvendigt for at begrænse omfattende terrænreguleringer og forhøjninger af byggefelter, som ellers vil kunne forværre problemerne med afstrømning, indbliksgener og risiko for jordskred samt påvirkning af eksisterende støttemure og naboejendomme.

Det bør samtidig sikres, at lokalplanen indeholder en fuldt dokumenteret LAR-løsning og vandhåndteringsplan, herunder beregninger for 50- og 100-års regnhændelser, således at overfladevand ikke ledes mod eksisterende sommerhusområder og nabogrunde.

Det bør samtidig sikres gennem lokalplanens bestemmelser, at vandproblemer som følge af den nye udbygning ikke overføres til eksisterende grundejere og sommerhusområder.

---

## 5. Trafikale forhold og privat fællesvej

Planforslaget indebærer en væsentlig forøgelse af trafikmængden i området.

Det er planlagt, at den nye bebyggelse skal have ind- og udkørsel via den eksisterende asfalterede del af Krebsevej, som hører under Egsmarksbakke Grundejerforening.

Krebsevej er en privat fællesvej under Egsmarksbakke Grundejerforening.

Kommunen kan ikke uden nærmere dokumentation planlægge en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen på en privat fællesvej, som ejes og vedligeholdes af eksisterende grundejere.

Der er imidlertid hverken foretaget en trafikanalyse eller en vurdering af konsekvenserne af denne væsentlige ændring i trafikbelastningen til og fra Krebsevej.

Krebsevej har i dette område en bredde og udformning, som ikke vurderes at være dimensioneret til den betydeligt øgede trafikmængde, som den nye udstykning vil medføre.

Trafikken på Krebsevej er allerede i dag belastet af tæt trafik gennem sommerhusområdet, særligt i ferieperioder, og yderligere belastning vil medføre:

- forringet trafiksikkerhed
- øget støj og støvgener
- øget slid på eksisterende vejarealer

Det bør derfor dokumenteres:

- at vejens bredde, bæreevne og udformning er tilstrækkelig
- hvilke konsekvenser den øgede trafik får for vejens drift og vedligeholdelse
- hvordan de økonomiske konsekvenser for eksisterende grundejere håndteres

Det vurderes derfor, at adgang til den nye udstykning i stedet bør ske via den offentlige vej Tinghøjvej.

Det bør samtidig være et krav, at al intern vejbetjening til de nye sommerhusgrunde sker internt i udstykningen, således at Krebsevej friholdes for trafik fra det nye sommerhusområde.

Der bør som minimum udarbejdes:

- en egentlig trafikanalyse
  - en kapacitetsvurdering af Krebsevej
  - en vurdering af de trafikale konsekvenser for eksisterende sommerhusområder og grundejerforeninger
-

## 6. Manglende miljøvurdering

Det fremgår, at der ikke er gennemført en miljøvurdering.

På baggrund af planens karakter og omfang, herunder:

- den markant øgede bebyggelsestæthed
- ændrede terræn- og afvandingsforhold
- øget trafikbelastning
- påvirkning af nærliggende ejendomme

må det anses for tvivlsomt, om det er korrekt, at planen ikke kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen bør derfor dokumentere og skriftligt begrunde, hvorfor planforslaget ikke udløser krav om miljøvurdering.

Der anmodes samtidig om aktindsigt i den miljøscreening og de vurderinger, der ligger til grund for beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

---

## 7. Nabohensyn og væsentlige gener

Planforslaget vil medføre væsentlige gener for nærliggende ejendomme, herunder:

- indbliksgener som følge af niveauforskelle
- øget støj og aktivitet
- forringelse af områdets karakter

Disse forhold er ikke tilstrækkeligt inddraget i planlægningen.

---

## Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplansforslaget:

- ikke er tilstrækkeligt oplyst
- ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til eksisterende forhold
- indebærer en usaglig ændring i planlægningspraksis
- kan være i strid med grundlæggende planretlige og forvaltningsretlige principper

Det indstilles derfor, at lokalplansforslaget ikke vedtages i sin nuværende form, men revideres væsentligt.

Med venlig hilsen

Nicolai Schultz  
Krebsevej 68  
8400 Ebeltoft