

Norddjurs Kommune – Miljø & Teknikudvalget

Torvet 3

8500 Grenaa

Att. Teamleder Kisa Lindgaard

Grenå, den 12. december 2020

Ansøgning om Tillæg til Lokalplan 089-707

I henhold til behageligt møde, torsdag den 22. oktober 2020, fremsendes hermed ansøgning til udarbejdelse af et tillæg til Lokalplan 089-707.

Tillægget skal give eksisterende sommerhusejere ens mulighed for at udvide eksisterende sommerhuse op til 80 kvm i lighed med de nye sommerhusudstyknings, jævnfør Lokalplan 089-707.

Baggrund

I forbindelse med udrulning af Lokalplan 089-707 vedr. udstykning af nye sommerhusgrunde langs Klitten og Bag Klitten i Grenaa, er vi en række sommerhusejere der i forhold til "Lighedsgrundsætningen" ønsker at eksisterende sommerhuse, skal have ens mulighed for at udvide op til 80 kvm, som de nye sommerhuse bliver udstykket til.

Efter rådgivning med Dahl Advokaterne i Århus, har vi iværksat en rundspørge blandt sommerhusejere i området der har et sommerhus på mindre end 80 kvm og modtaget positiv skriftlige tilkendegivelser fra indtil videre 33 ud af de cirka 60 ejere. Vi er bekendt med at alle sommerhusejere i området skal tilspørges i forbindelse med en kommende offentlig høring og herunder også, at de sommerhusejere der vælger at støtte tillægget til lokalplanen, kan stå for udarbejdelse af dokumentation og eksempler på illustrationer af udvidelse af sommerhuse til ansøgningen.

Argumenter

Grundlæggende mener vi at "Lighedsgrundsætningen" bør være gældende i forhold til omtalte lokalplan, herunder at det grundlæggende forvaltningsretlige princip, der skal sikre, at der som udgangspunkt træffes identiske afgørelser i forhold til borgere med identiske omstændigheder - nemlig at eksisterende sommerhuse på under 80 kvm, kan udvides op til 80 kvm, i lighed med de nye udstyknings.

I tillæg til ovenstående lighedsgrundsætning fremføres følgende argumenter:

- At eksisterende sommerhuse ikke undermineres i forhold til værdiansættelse, f.eks. i forbindelse med salg eller renovering. Flere sommerhusejere med huse på mindre end 80 kvm, udtrykker stor bekymring for at de ikke vil iværksætte investeringer til isolering og renovering af deres sommerhuse da disse, uanset investeringernes omfang, ikke vil kunne opnå samme værdi, hvorfor det ikke giver mening at gennemføre disse forbedringer. Herunder også familier, der grundet størrelsen på sommerhuset, ikke er i stand til at huse familiens medlemmer og derfor nødtvunget overvejer at sælge deres sommerhuse, på trods af mange generationers ophold ved Grenaa Strand. Fra en potential købers perspektiv, er de

eksisterende sommerhuse, grundet ovenstående argumentation, derfor ikke interessante og der opstår derfor en ikke tilsigtet salgs-vakuum-effekt med en manglende værditilvækst i området som følge.

- At der opnås ens mulighed for udlejning af sommerhuse. Mange sommerhuse er simpelthen, på grund af størrelsen, ikke egnede til udlejning til familier af normal størrelse. Med lige forhold til alle, vil flere sommerhuse kunne udlejes og understøtte Norddjurs Kommunes ønske om at tiltrække flere turister til området. Det vil betyde meromsætning hos lokale detailbutikker, restauranter og kommunens turistattraktioner.
- At kommunen får ekstra indtægter fra salg af yderligere kvm op til de 80 kvm per sommerhus. Hvis vi forestiller os at blot 20 sommerhuse opnår mulighed for at tilkøbe eksempelvis 8 kvm, er det lig med 160 kvm og dermed altså det samme areal som svarende til yderligere fire (4) sommerhuse grunde, i størrelse med de nye udstykninger. Det vil give kommunen en ikke uvæsentlig merindtægt, både som en gangs salgsindtægt, men også øgede årlige indtægter fra ejendomsskatter. Dette er et ikke uvæsentligt argument, da ønsket om øgede indtægter fra salg af sommerhusgrunde, netop var årsagen til at Lokalplan 089-707 blev iværksat.
- Sekundært, men ikke ubetydeligt, vil et tillæg til lokalplanen og dermed udvidelser og renovering af de omtalte mange sommerhuse, give lokale håndværkere mulighed for mere arbejde, omsætning og mulighed for at støtte og udvide deres virksomheder.

Det er os magtpåliggende at understrege, at sommerhusejerne ved Grenå Strand er specielt opmærksomme på beskyttelse af den helt specielle natur og unikke miljø i sommerhusområdet langs Klitten og Bag Klitten, herunder sikre at udvidelser af eksisterende sommerhuse ikke ødelægger det helt egen artige miljø i området – det er jo helt specifikt derfor vi har valgt at bosætte os der. Vi forestiller os derfor, gennem dialog med kommunen, udarbejdelse af et sæt retningslinjer for udvidelser af sommerhusene, der også giver Norddjurs kommune mulighed for at afslå ansøgning om udvidelse, eller kræve ændringer, hvis projektet ikke lever op til lokalplanens krav.

Vi håber de kommunale lokalpolitikere vil støtte positivt op omkring ansøgningen om et tillæg til Lokalplan 089-707 og dermed sikre at det grundlæggende forvaltningsretlige princip efterleves og sikre identiske afgørelser i forhold til borgere med identiske omstændigheder - nemlig at eksisterende sommerhuse på under 80 kvm, kan udvides op til 80 kvm, i lighed med de nye udstykninger – samtidig med at området udvikles attraktivt og sikre øgede indtægter til Norddjurs Kommune.

Vi ønsker at fremføre vores ønske og argumenter overfor Miljø & Teknikudvalget, forud for iværksættelse af Tillæg til Lokalplanen og ser frem til en forsat konstruktiv dialog.

Med venlig hilsen

Jens Vang
Klitten 61
8500 Grenaa
vang8700@gmail.com

Mads & Claus Tjærby
Klitten 50a
8500 Grenaa
claus@tjaerby.net

Dorthe Nielsen
Klitten 45
8500 Grenaa
Vestermarken@email.dk

Bilag: kopi af tilkendegivelser fra sommerhusejerne langs Klitten og Bag Klitten.

