

Lokalplan 105-707 Sommerhusområde ved Hegedal Strand - Bemærkninger fra høringsperioden 11/10 - 8/11 2021

Nr.	Navn	Indsigelse	Forvaltningens bemærkninger
1	Kjeld Kahr, Von Hattenstræde, 8900 Randers	<p>Om stiftorbindelser til stranden</p> <p>Lokalplanen omtaler den stiftorbindelse til stranden, der forløber udenfor lokalplanområdet umiddelbart øst for lokalplanområdet (dvs indenfor grundejerforeningen Hegedal Vest regi), men undlader at omtale den stiftorbindelse der forløber til stranden umiddelbart vest for lokalplanområdet. Skal den ene stiftorbindelse nævnes skal den anden vel også? Betyder det eventuelt, at der kun er én stiftorbindelse?</p> <p>På lokalplanens kortbilag er vist en stiplede linje midt i den stiftorbindelse til stranden der er umiddelbart øst for lokalplanområdet (på matr. Nr. 1a Hegedal By, Fjellerup). Hvilken betydning har den stiplede linje? Har den betydning for vedligeholdelsen af stien?</p> <p>Om bebyggelige arealer</p> <p>Det virker underligt, at der udpeges bebyggelige arealer på grunde, der ikke er bebyggede, mens der på grunde, der er bebyggede, ikke angives en sådan afgrænsning. De eksisterende huse, der består af de gamle campinghytter, som er flyttet og fordelt på områdets matrikler, er under ansøgning om byggetilladelse og har været det nogle år, idet de ikke umiddelbart kan</p>	<p>Forvaltningen bemærker, at stiftorbindelsen øst for lokalplanområdet er udlagt i matr.nr. 1a, Hegedal By, Fjellerup (stiplede linje) og derfor er nævnt som stiftorbindelse. Der findes andre stiftorbindelser i området. Denne er den nærmeste, som er optaget som vej.</p> <p>Den østlige stiftorbindelse er noteret på matrikelkortet. Den specifikke vejret til den østlige stiftorbindelse antages at gælde alle ejendomme, der har vejret til Ravnsvej - herunder ejendomme inden for lokalplanområdet.</p> <p>Den vestlige stiftorbindelse er ikke noteret på matrikelkortet, men eksisterer udelukkende som følge af en tinglyst deklaration. Den specifikke vejret til den vestlige stiftorbindelse gælder i henhold til deklarationen for nogle specifikke ejendomme, hvorunder ejendomme inden for lokalplanområdet ikke kan henføres til.</p> <p>Da både den østlige og den vestlige stiftorbindelse har status som privat fællesti, har alle i princippet lov af færdes på stierne.</p> <p>Men det findes rimeligt, at der i lokalplanens redegørelse kun henvises til den østlige stiftorbindelse, da ejendommene i lokalplanområdet antages at have en specifik vejret til denne stiftorbindelse.</p> <p>Forvaltningen bemærker, at der er udlagt byggeområder på de grunde, hvor der skal sikres mulige rasteområder for markfirben.</p> <p>Øvrige grunde får samme muligheder som det øvrige eksisterende sommerhusområde.</p>

	<p>godtages som sommerhusbebyggelse og selv om de bygges om i henhold til de til ansøgningen medhørende bygningstegninger, vil det heller ikke være tilstrækkeligt til at udløse en godkendelse som sommerhus. De gamle campinghytter er næppe tænkt fordelt som permanente sommerhuse, men alene som en midlertidig opholdsmulighed. Da der altså ikke er nogen form for blivende bebyggelse, bør der også på de grunde udpeges "bebyggelige arealer".</p> <p>Om grundejerforeninger Dele af lokalplanens matrikler henføres til Skovgårde grundejerforening mens andre dele henføres til Hegedal Vest grundejerforening samtidig med, at der forlanges medlemspligt af en grundejerforening som enten kan være en af de to ovennævnte eller en forening dannet indenfor lokalplanområdet. Lokalplanrådets grundejere skal naturligvis bidrage til Ravnsvejs vedligeholdelse, men hvordan kan en grundejerforening, som ikke har medlemspligt optage medlemmer som har medlemspligt?</p> <p>Om beplantning Når nogen via en lokalplan får lov til at placere sig foran andre og således kan fratage andre den havudsigt, som de med rette kunne forvente at bevare, (fordi de hidtil har set ud over en campingplads) er det helt urimeligt, at der ikke træffes bestemmelse om opretholdelse af nye træers maksimale højde.</p>	<p>Ansøgninger om byggetilladelse vil blive behandlet efter gældende regler.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ét anneks på max. 25 m². De eksisterende bygninger kan udvides i forhold til lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser og registreres som sommerhus, eller de kan overgå til anneks eller garage.</p> <p>Lokalplanens § 9.1 bestemmer, at der skal dannes en selvstændig grundejerforening inden for lokalplanområdet. Medlemspligten kan derfor kun opfyldes ved dannelse af ny og selvstændig forening indenfor lokalplanområdet. Denne nye forening kan af Kommunalbestyrelsen, i henhold til § 9.3 tillades sammenlagt med anden eksisterende grundejerforening. Dette kan dog i sagens natur kun ske, hvis det er en anden grundejerforening, hvor grundejerne har pligt til at være medlem. En sådan anden forening eksisterer i øjeblikket ikke i området. Bestemmelsen i § 9.3 kan derfor kun komme i anvendelse, hvis der på et senere tidspunkt bliver skabt et retligt grundlag for medlemspligt af en anden nærliggende grundejerforening.</p> <p>Lokalplanen bestemmer i § 9.2, at grundejerforeningen i området skal vedligeholde lokalplanrådets veje. Der kan i lokalplanen ikke optages bestemmelser om vedligeholdelse af veje uden for lokalplanområdet som f.eks. Ravnsvej.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at lokalplanområdet har ligget indenfor rammeområde 07-1-S, sommerhusområde, i kommuneplanen i mange år og at det derfor har været muligt at opføre sommerhuse, selvom området i stedet for i en årrække har været udnyttet til campingplads. Viden om denne mulighed har været offentligt</p>
--	---	--

	<p>J.f lokalplanens 8.8, står det anført, at beplantning skal tilpasses den eksisterende beplantning i grundejerforeningens område. Den bestemmelse er helt uden mening eftersom der stort set kun er græs og Hybenroser og de nyplantede træer er endvidere ikke højere end ca. 80 cm.</p> <p>Oprettes der en grundejerforening indenfor lokalplanområdet, betyder det, at ingen træer må blive højere end 80 cm.</p> <p>Melder lokalplanområdet sig ind i respektive eksisterende grundejerforeninger betyder det, at der reelt ikke er noget at tilpasse sig, da der ikke er nogen bestemmelser og da beplantningen igennem ca. 60 år har vokset helt vilkårligt.</p> <p>Betyder bestemmelsen, at de for nyligt plantede træer kan få lov at vokse, vil der om ganske få år være lukket helt af for udsigt.</p> <p>Det foreslås, at lokalplanen sikrer, at der ikke plantes høje træer, som tager udsigt til havet fra de bagvedliggende parceller. Eksempelvis ved en maksimumhøjde.</p> <p>Om Hybenroserne indenfor kystbeskyttelseslinien</p> <p>Strandbeskyttelsesbestemmelserne indeholder intet, der forhindrer tilgroning af Hybenrose nærmest tvært imod. J.f. Naturbeskyttelsesloven må der ikke ske ændringer af beplantningen indenfor Kystbeskyttelseslinien, men arealet indenfor kystbeskyttelseslinien er massivt bevokset med Hybenroser, som er en invasiv art.</p> <p>Lodsejerne er frataget muligheden for at bekæmpe Hybenrosen på lovlig vis, og der peges derfor på, om det eventuelt er muligt at optage en bestemmelse i lokalplanen, der gør det muligt at bekæmpe Hybenrosen indenfor lokalplanområdet.</p> <p>På begge arealer grænsende op til lokalplanområdet henlægger den kystnære zone, som arealerne kan have set ud for Hybenrosens blev indført.</p> <p>Det foreslås derfor, at der i lokalplan indføres bestemmelser om en tilbageførende naturpleje.</p>	<p>tilgængelig og det kan ikke forventes, at udnyttelsen af området altid vil være campingplads.</p> <p>Der kan ikke i planmæssig henseende vindes hæv på en udsigt.</p> <p>Forvaltningen anbefaler, at der indenfor lokalplanområdet gives samme muligheder som indenfor det øvrige eksisterende sommerhusområde. Her er der ikke lokalplaner, som regulerer beplantning.</p> <p>Vedr. grundejerforening se ovenstående punkt.</p> <p>Naturbeskyttelseslovens §§ 15 og 15a vedrører aktiv ændring ved byggeri, tilplantning, terrænændringer etc. At tillade tilgroning eller ikke af et område er således ikke omfattet af §§.</p> <p>Lodsejer kan til enhver tid ansøge om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, naturbeskyttelseslovens § 15 (Kystdirektoratet) til at rydde for rynket rose (som er den art, der henvises til med hybenrose). Hvis et område ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, som det er tilfældet hér, så skal Lodsejer ligeledes ansøge om dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 (Kommunen). Præsens for den type aktivitet er, at der dispenseres ofte for det, da der netop er tale om en problem-/invasiv art.</p>
--	--	---

		<p>Hvis kommunalbestyrelsen er konkret vidende om, at det er det uigennemtrængelige krat af Hybenroser der reelt beskytter, så tilstedeværelsen af truede dyrearter rent faktisk er til stede, bør der måske ikke fjernes Hybenroser, men ellers vil det være helt oplagt netop på kystfredningsarealet at pleje det, så det passer bedst til de dyrearter, man ønsker at bevare. En sådan tilgang vil medføre langt bedre forhold for dyrelivet end de restriktioner, der lægges på de enkelte matrikler. Hvis det er Hybenroserne der beskytter dyrelivet, bør man vel alternativt plante endnu flere Hybenroser også på de tilstødende arealer og langs hele kysten.</p>	<p>Der er ingen forskning, der beskriver, at rynket rose gavner naturlige danske arter. Rynket rose regnes som en problemart/invasiv art, der udgør en trussel for alle naturlige danske naturtyper, deres naturkvalitet og deres udviklingspotentiale.</p>
2	<p>Jesper Larsen, Ravnsagervej 4</p> <p>På vegne af:</p> <p>Vibeke og Lars Tolstrup, Ravnsagervej 1 Kamma & Therkild Laursen, Ravnsagervej 2 Signe & Vagn Palmelund, Ravnsagervej 3 Rikke & Jesper Larsen, Ravnsagervej 4 Kirsten & Jens Tidemand, Ravnsagervej 5 Hannah & Henning Julsgaard, Ravnsagervej 6 Birgit & Frank Falk Hansen, Ravnsagervej 7</p>	<p>Bebyggelse:</p> <p>I pkt 6.6 i lokalplan anføres: Bebyggelsen må opføres med højst 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 m, målt efter det til enhver tid gældende bygningsreglement. Senere i nuværende plan afviges herfra. Pkt. 8.6 hvor der gives tilladelse til at hæve bebyggelsen med 0,5 m. Dette vil være til gene for de bagved liggende parceller. Vi foreslår at dette bortfalder. I flere lokalplaner for sommerhuse er ordlyden for pkt. 6.6:</p> <p>Bebyggelsen må opføres med højst 1 etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 5 m, målt efter det til enhver tid gældende bygningsreglement. Desuden må bygningens facadehøjde være på maks. 3,5 m. Vi foreslår dette tilføjes.</p> <p>Pkt 6.7 bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m. Vi foreslår ordlyd inkluderer vejskel. Således at: Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 5 m.</p> <p>Bebyggelsesprocenten giver mulighed for, at der bygges kæmpe feriehus som flere andre steder i Danmark har vist sig at være til stor gene for naboer. I betragtning af at der er fundet bevaringsværdigt dyreliv bør, det overvejes om det er hensigtsmæssigt.</p>	<p>Forvaltningen anbefaler, at facadehøjder reguleres i forhold til bygningsreglementet og, at lokalplanområdet gives samme muligheder som indenfor det øvrige eksisterende sommerhusområde. Her er der ikke lokalplaner som regulerer byggeri.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at der tilføjes</p> <p>til punkt 6.7: <i>"Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 5 m"</i></p> <p>til punkt 8.6: <i>"Der må ikke foretages yderligere terrænregulering indenfor lokalplanområdet, udover udlægning af overskudsjord i områderne vist på kortbilag 2 for at sikre yngel/rasteområder til markfirben."</i></p> <p>Forvaltningen anbefaler, at lokalplanområdet gives samme muligheder som indenfor det øvrige eksisterende sommerhusområde. Her er der ikke lokalplaner, som regulerer beplantning.</p> <p>Bebyggelsesprocenten på 15 vil muliggøre, at der opføres sommerhuse på ca. 200 m².</p>

	<p>Det fremgår ikke tydeligt om de nuværende bygninger må flyttes på grunden. Bør der på alle matrikler være anført bebyggelsesarealer.</p> <p>Støjforhold: Da der på nuværende ikke er beboelse på arealet vil nye sommerhuse ændre på støjniveauet. Kæmpe sommerhuse vil i stor grad kunne ændre på støjniveauet og kunne skabe problemer.</p> <p>Bevaringsværdigt landskab: I forhold til beplantning på området. Der er plantet lærk og andre hurtigvoksende nåletræer på området, mens der ikke har været en lokalplan. Denne beplantning vil hurtigt fratage det bagvedliggende område enhver udsigt til havet. Det findes hensigtsmæssigt at der træffes bestemmelse om træers maksimal højde. Der er bestemt at hegn skal være naturhegn. Det foreslås at der præciseres, at det er de almindelige regler i hegnstoven, der er gældende for dette naturhegn.</p> <p>Grundejerforening: Hvilke/n refereres til? Der er så vidt vides ikke tvangstilmelding.</p> <p>Bekymring: Der er tidligere gjort indsigelser omkring manglende høring om anlæggelse af vej foran Ravnsagervej 2 og 4 samt spurgt ind til byggetilladelse i forhold til flytning af hytter. Kommunens holdning til arealet har indtil nu været at vende det blinde øje til. Vi er derfor bekymret for kommunens "tilgivelse over tilladelse" politik i forhold til hvad der bliver bygget på arealet. Tidligere indsigelser til lokalplaner for området er affejet med begrundelsen, at der skal gælde samme regler her som andre steder i området. Vi mener, at området bør have særstatus, det er et nyetableret sommerhusområde, der påvirker de bagvedliggende huses herlighedsværdi samt være til gene for bilag IV arter.</p>	<p>De omkringliggende sommerhusgrunde er på ca. 1.200 - 3.000 kvm. Her er der ikke lokalplan og det vil derfor være bygningsreglementet, som regulerer bebyggelsen. Bygningsreglementet muliggør en bebyggelsesprocent på 15.</p> <p>Lokalplanens § 9.1 bestemmer, at der skal dannes en selvstændig grundejerforening inden for lokalplanområdet. Medlemspligten kan derfor kun opfyldes ved dannelse af ny og selvstændig forening indenfor lokalplanområdet.</p> <p>Denne nye forening kan af Kommunalbestyrelsen, i henhold til § 9.3 tillades sammenlagt med anden eksisterende grundejerforening.</p> <p>Dette kan dog i sagens natur kun ske, hvis det er en anden grundejerforening, hvor grundejerne har pligt til at være medlem. En sådan anden forening eksisterer i øjeblikket ikke i området. Bestemmelsen i § 9.3 kan derfor kun komme i anvendelse, hvis der på et senere tidspunkt bliver skabt et retligt grundlag for medlemspligt af en anden nærliggende grundejerforening.</p> <p>Ansøgninger om byggetilladelse vil blive behandlet efter gældende regler.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres ét anneks på max. 25 m².</p>
--	---	--

		Vi håber, at vores ønsker til tilføjelser bliver taget seriøst og vores bekymringer hørt, så vi alle i området fortsat kan have glæde af vores dejlige sommerhusområde.	
3	John B. Jacobsen, Rypevej 6, 8961 Allingåbro	<p>John B. Jacobsen her sendt nedenstående ændringsforslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Tilføjelse af følgende til afsnit 6.6: Facader holdes på Max 3.0 m 2. Ændring af afsnit 8.8 til: Beplantning skal holdes under 2.5 m <p>Begrundelsen er et ønske om bibeholdelse af et åbent forstrandsområde ved at undgå at de 8 huse kommer til at fremstå som en 5m høj mur samt bibeholdelse af åbent forstrandsområde ved at sikre mulighed for kig imellem husene hen over beplantning.</p> <p>John B. Jacobsen håber, at der ved nuværende lokalplan forslag er taget passende hensyn til markfirbenene.</p>	<p>Forvaltningen anbefaler, at facadehøjder reguleres i forhold til bygningsreglementet og, at lokalplanområdet gives samme muligheder som indenfor det øvrige eksisterende sommerhusområde.</p> <p>Her er der ikke lokalplaner som regulerer byggeri og beplantning.</p>
4	Museum Østjylland	<p>Museum Østjylland oplyser, at der ikke er registreret fortidsminder på arealet. Der er imidlertid registreret flere fortidsminder i nærområdet, bl.a. ca. 300 meter vest for arealet hvor der er registreret en gruppe af gravhøje.</p> <p>Dette kan indikere, at der kan være endnu uregistrerede fortidsminder på arealet. De eventuelle fortidsminder er beskyttet af Museumslovens § 27.</p> <p>Museum Østjylland vil derfor gerne kontaktes, når der ligger en konkret plan for, hvor på arealet der skal bygges. Herefter kan museet lave en konkret arkæologisk udtalelse forud for anlægsarbejdet.</p> <p>Der skal desuden gøres opmærksom på, at hvis der under jordarbejdet findes spor af fortidsminder i form af</p>	<p>Forvaltningen foreslår, at teksten skrives ind i redegørelsen i lokalplanen</p>

		arkæologiske genstande eller anlæg, skal der i henhold til Museumsloven § 27, stk. 2 ske standsning af anlægsarbejdet, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Museum Østjylland.	
--	--	--	--