

plan@norddjurs.dk

Høringssvar lokalplan 105-707

Bebyggelse:

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:

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.

Pkt 6.7 bebyggelse må ikke placeres nærmere naboskel end 5 m.

Vi foreslår ordlyd inkludere vejskel. Således at:

Bebyggelse må ikke placeres nærmere vej- og naboskel end 5 m.

Bebyggelsesprocenten giver mulighed for, at der bygges kæmpe feriehuse 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.

Det fremgår ikke tydeligt om de nuværende bygninger må flyttes på grunden. Bør der på alle matrikler være anført bebyggelsesarealer.

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.

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 hegnsloven, der er gældende for dette naturhegn.

Grundejerforening:

Hvilke/n refereres til? Der er såvidt vides ikke tvangstilmelding.

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.

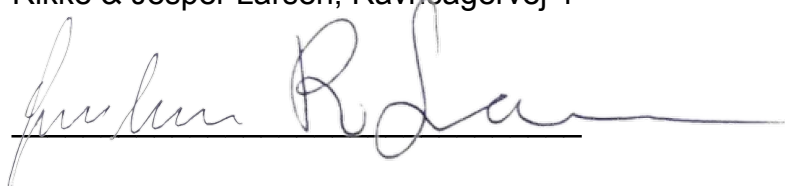
Tidligere indsigelser til lokalplaner for området er affejet med begrundelsen, at der skal gælde samme regler her som andre steder i området.

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.

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.

Den 2 november 2021

Rikke & Jesper Larsen, Ravnsagervej 4

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rikke & Jesper Larsen', written over a horizontal line.

På vegne af:

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

Norrdjurs kommune
Torvet 3
8500 Grenå

Mail: plan@norrdjurs.dk

Kommentar til forslag til:
Lokalplan 105-707, Sommerhusgrunde ved Hegedal Strand

Om stiforbindelser til stranden

Lokalplanen omtaler den stiforbindelse til stranden, der forløber udenfor lokalplanområdet umiddelbart øst for lokalplanområdet (dvs indenfor grundejerforeningen Hegedal Vest regi), men undlader at omtale den stiforbindelse der forløber til stranden umiddelbart vest for lokalplanområdet. Skal den ene stiforbindelse nævnes skal den anden vel også ? Betyder det eventuelt, at der kun er én stiforbindelse ?

På lokalplanens kortbilag er vist en stiplede linie midt i den stiforbindelsen til stranden der er umiddelbart øst for lokalplanområdet (på matr. Nr. 1a Hegedal By, Fjellerup). Hvilken betydning har den stiplede linie ? Har den betydning for vedligeholdelsen af stien ?

Om bebyggelige arealer

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 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".

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. Lokalplanområdets grundejere skal naturligvis bidrage til Ravnsvejs vedligeholdelse, men hvordan kan en grundejerforening, som ikke har medlemspligt optage medlemmer som har medlemspligt ?

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.

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.

Oprettes der en grundejerforening indenfor lokalplanområdet, betyder det, at ingen træer må blive højere end 80 cm.

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.

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.

Det foreslås, at lokalplanen sikrer, at der ikke plantes høje træer, som tager udsigt til havet fra de bagvedliggende parceller. Eksempelvis ved en maksimumhøjde.

Om Hybenroserne indenfor kystbeskyttelseslinien

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.

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.

På begge arealer grænsende op til lokalplanområdet henlægger den kystnære zone, som arealerne kan have set ud før Hybenrosens blev indført.

Det foreslås derfor, at der i lokalplan indføres bestemmelser om en tilbageførende naturpleje.

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.

Venlig hilsen Kjeld Kahr

From: [John B. Jacobsen](#)
To: [institution Plan](#)
Subject: Lokalplan 105-707
Date: 3. november 2021 11:52:03
Attachments: [image005.jpg](#)
[image006.png](#)
[Indsigelse Lokalplan 105-707.pdf](#)

Hejsa

Tak fordi jeg som genbo til området vedr. lokalplan forslag 105-707, har fået besked om mulighed for bemærkninger og ændringsforslag inden endelig vedtagelse.

Vedhæftet ændringsforslag *), som jeg mener vil være til gavn for både gamle og nye sommerhusejere, der har fælles interesse i at udgå følgende:

- En høj mur af 4 stk sommerhuse hver med 10 m lang facade, der er 5 m høj
- Beplantning der lukker de sidste udkigs huller imellem sommerbuse

Jeg ser frem til fortsat godt samarbejde om udvikling af vores fantastiske sommerhusområde i Norddjurs.

John B. Jacobsen,

Rypevej 6, 8961 Allingåbro

*)

Kopi fra vedhæftede dokument

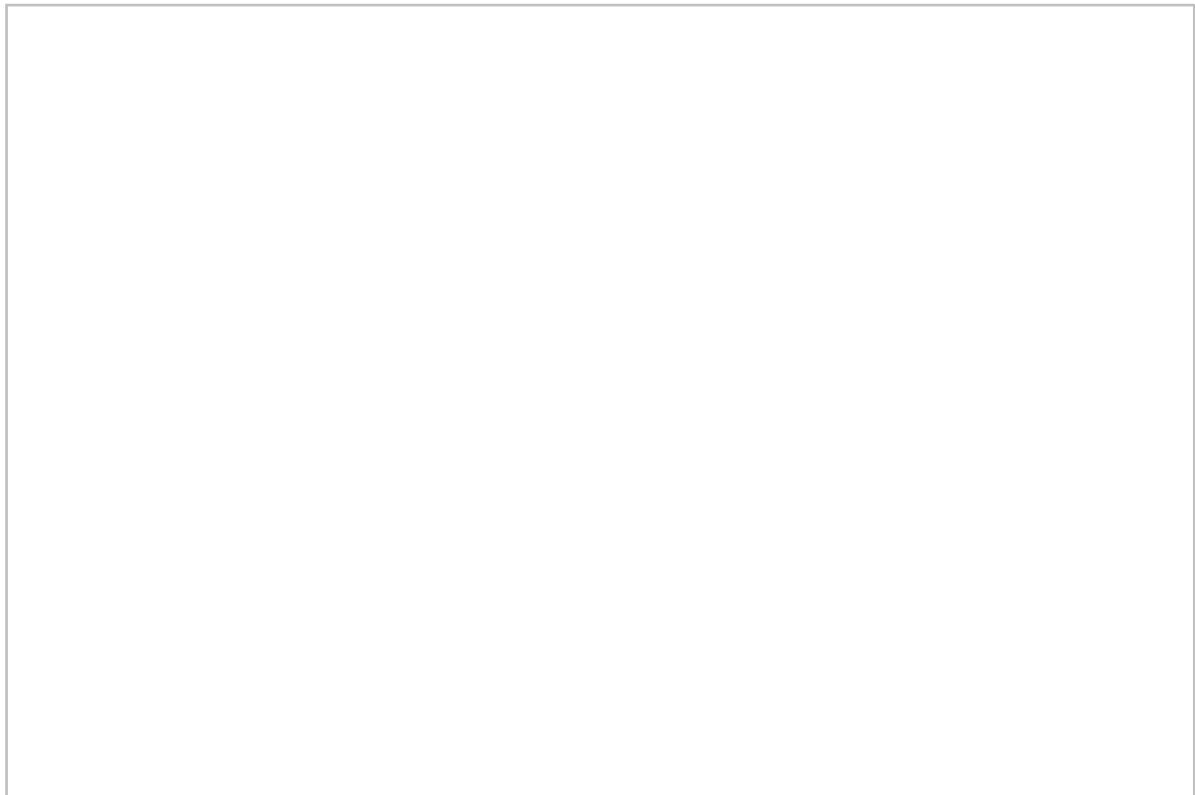
Tak fordi jeg som genbo til området vedr. lokalplan forslag 105-707, har fået besked om mulighed for bemærkninger og ændringsforslag inden endelig vedtagelse.

Se nedenstående tabel for mine ændringsforslag:

Afsnit	Nuværende tekst	Forslag	Begrundelse
6.6	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.	Følgende tilføjes: Facader holdes på Max 3.0 m	Bibeholdelse af åbnet forstrand område (undgå at de 8 huse kommer til at fremstå som en 5m høj mur)
8.8	Beplantning skal tilpasses den eksisterende beplantning i grundejerforeningens område.	Ændres til: Beplantning skal holdes under 2.5 m	Bibeholdelse af åbnet forstrand område (sikre mulighed for kig imellem huse hen over beplantning)

Begrundelse

Afgørende for vores køb af Rypevej 6 januar 2020 var de fantastiske områder imellem stranden og de 'gamle' sommerhuse, som herunder er markeret med gult på luftfoto fra salgsopstillingen.



Se næste side for uddybende forklaring på ændringsforslagene.

Uddybende forklaring på ændringsforslag.

Begrundelsen 'Bibeholdelse af åbnet forstrand område', er fælles for begge forslag:

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

Jeg håber, at der ved nuværende lokalplan forslag er taget passende hensyn til markfirmebenene. Og jeg har forståelse for at man ønsker at give mulighed for flere sommerhuse.

Ovennævnte ændringsforslag drejer sig om at vise passende hensyn til hele sommerhusområdets karakter og nuværende sommerhusejere, men også hensyn til nye sommerhusejere i 2. række.

I bakspejlet burde der nok ha været begrænsninger, svarende til mine ændringsforslag, i nuværende områder. Men det er historie. Det er nu der er mulighed for hensigtsmæssige begrænsninger i det nye område. Min påstand er, at mine forslag vil være til gavn for både gamle og nye sommerhusejere, der har fælles interesse i at undgå følgende i 1'te række:

- En 5m høj mur af 4 stk sommerhuse i stil med følgende:



- Beplantning der lukker de sidste udkigs huller imellem sommerhuse

Egoistisk set så jeg helst, at der slet ikke blev bygget sommerhuse og at området blev bibeholdt helt åbent. Men som sagt så har forståelse for, at man ønsker at give mulighed for flere sommerhuse.

Det er OK, at tagrygningen må være op til 5m, men vil det ikke være i alles (måske undtagen dem i 1te række) interesse, at nye huse ikke kan komme til at tage sig ud som 10 m lange og 5m høje mure?

Det er OK, at nye sommerhusejere får mulighed for at etablere uforstyrrede område vha beplantning, men det kan fint opnås vha beplantning der skæres tilbage til 1.8m, hvor gang det kommer i nærheden af 2.5m,

så hvorfor ikke indføre begrænsningen?

Jeg ser frem til fortsat godt samarbejde om udvikling af vores fantastiske sommerhusområde i Norddjurs.

Mvh

John B. Jacobsen,

Rypevej 6, 8961 Allingåbro

This email is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed and it may contain confidential information. If It has been sent to you in error, please reply to notify the sender and delete this email from your system immediately.

Grundfos takes your privacy seriously. If you want to know how Grundfos processes your personal data, please see our [Privacy Policy](#).

Ændringsforslag til Lokalplan 105-707

John Jacobsen, Rypevej 6, 8961 Allingåbro
2021-10-31

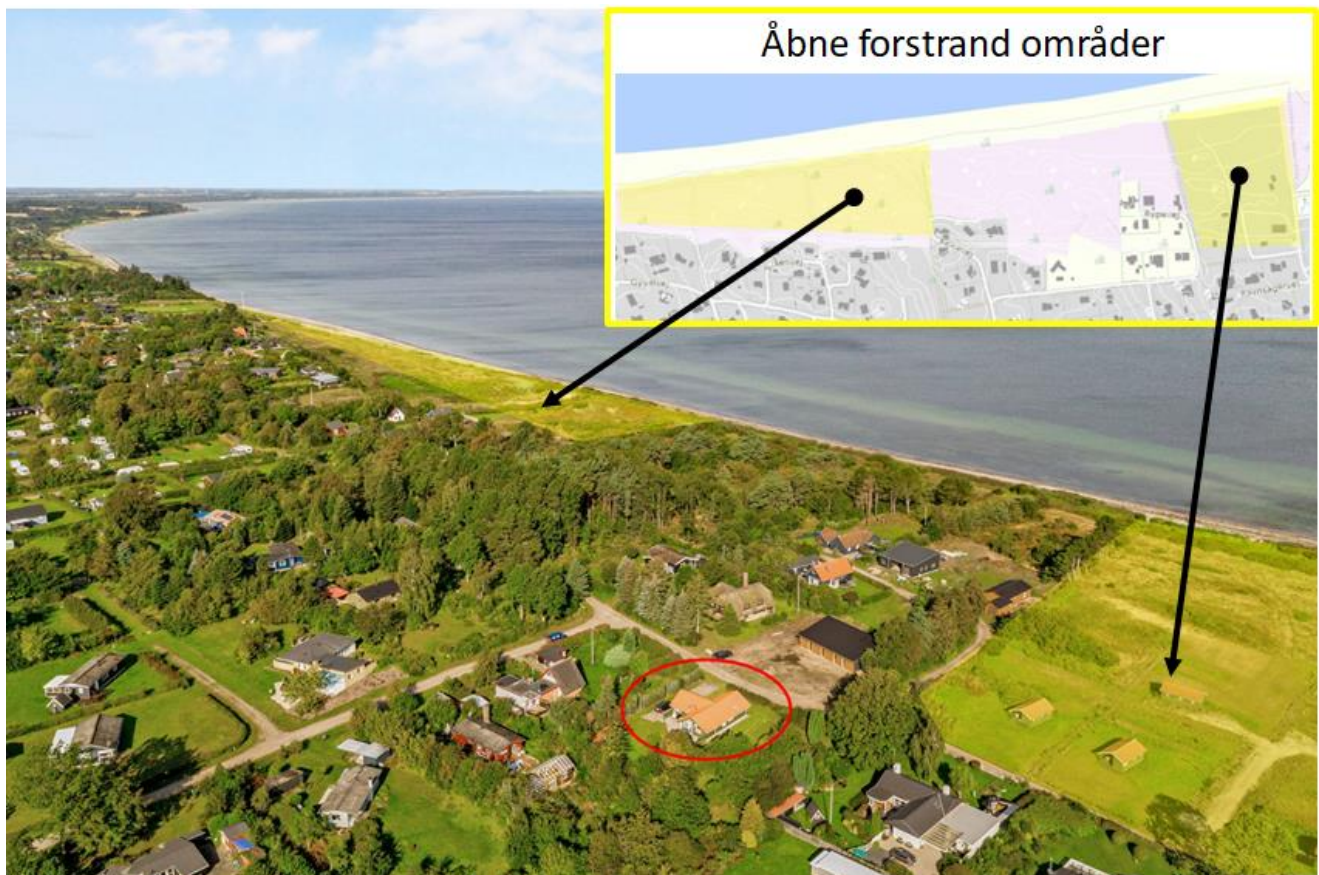
Tak fordi jeg som genbo til området vedr. lokalplan forslag 105-707, har fået besked om mulighed for bemærkninger og ændringsforslag inden endelig vedtagelse.

Se nedenstående tabel for mine ændringsforslag:

Afsnit	Nuværende tekst	Forslag	Begrundelse
6.6	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.	Følgende tilføjes: Facader holdes på Max 3.0 m	Bibeholdelse af åbnet forstrand område (undgå at de 8 huse kommer til at fremstå som en 5m høj mur)
8.8	Beplantning skal tilpasses den eksisterende beplantning i grundejerforeningens område.	Ændres til: Beplantning skal holdes under 2.5 m	Bibeholdelse af åbnet forstrand område (sikre mulighed for kig imellem huse hen over beplantning)

Begrundelse

Afgørende for vores køb af Rypevej 6 januar 2020 var de fantastiske områder imellem stranden og de 'gamle' sommerhuse, som herunder er markeret med gult på luftfoto fra salgsopstillingen.



Se næste side for uddybende forklaring på ændringsforslagene.

Ændringsforslag til Lokalplan 105-707

John Jacobsen, Rypevej 6, 8961 Allingåbro
2021-10-31

Uddybende forklaring på ændringsforslag.

Begrundelsen 'Bibeholdelse af åbnet forstrand område', er fælles for begge forslag:

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

Jeg håber, at der ved nuværende lokalplan forslag er taget passende hensyn til markfirmebenene. Og jeg har forståelse for at man ønsker at give mulighed for flere sommerhuse.

Ovennævnte ændringsforslag drejer sig om at vise passende hensyn til hele sommerhusområdets karakter og nuværende sommerhusejere, men også hensyn til nye sommerhusejere i 2. række.

I bakspejlet burde der nok ha været begrænsninger, svarende til mine ændringsforslag, i nuværende områder. Men det er historie. Det er nu der er mulighed for hensigtsmæssige begrænsninger i det nye område. Min påstand er, at mine forslag vil være til gavn for både gamle og nye sommerhusejere, der har fælles interesse i at undgå følgende i 1'te række:

- En 5m høj mur af 4 stk sommerhuse i stil med følgende:



- Beplantning der lukker de sidste udkigs huller imellem sommerhuse

Egoistisk set så jeg helst, at der slet ikke blev bygget sommerhuse og at området blev bibeholdt helt åbent. Men som sagt så har forståelse for, at man ønsker at give mulighed for flere sommerhuse.

Det er OK, at tagrygningen må være op til 5m, men vil det ikke være i alles (måske undtagen dem i 1te række) interesse, at nye huse ikke kan komme til at tage sig ud som 10 m lange og 5m høje mure?

Det er OK, at nye sommerhusejere får mulighed for at etablere uforstyrrede område vha beplantning, men det kan fint opnås vha. beplantning der skæres tilbage til 1.8m, hvor gang det kommer i nærheden af 2.5m, så hvorfor ikke indføre begrænsningen?

Jeg ser frem til fortsat godt samarbejde om udvikling af vores fantastiske sommerhusområde i Norddjurs.

Mvh

John B. Jacobsen,
Rypevej 6, 8961 Allingåbro