

### Samlede nabohørings svar - Albertinelund 3

1. Vi har den 16. august modtaget naboorientering om fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707.

Først vil jeg pointere at der i brevet står ”beliggende Albertinelund 2” hvilket er en fejl.

Jeg har spørgsmål som ejer af Albertinelund 1 hvor det udlagte område 08-1-S ligeledes vedrører en del vores ejendom.

Mit spørgsmål er om de 240 udlagte sengepladser vedrører hele området 08-1-S ? eller udelukkende området ejet af Albertinelund Camping?

Hvis det udelukkende vedr. Albertinelund Camping, vil jeg spørge om hvor mange sendepladser der vedrører vores område i lokalplanen (syd for Græsholmvej) i tilfælde af ønsket udvikling af området?

I Lokalplan 016-707 fra 2008 er der vedlagt kortbilag 2 hvorpå der er indtegnet 42 huse. I skrivelse af 16. august 2023 er der nu 47 huse.

Der er nævnt i lokalplanen 016-707 fra 2008 at bilag 1+2 er bindende for gennemførelse. Og det vil jeg gerne som nabo stå fast på.

Der er i den nye tegning indtegnet flere huse tættere på vores adresse. Og som jeg ser det med terrasser mod syd.

Husene er ligeledes drejet en smule, og det ser ud som om terrasserne vender mod syd mod vores adresse i stedet for mod vest. Det er heller ikke i orden iflg. bilag 1+2 i lokalplanen.

Jeg vil gerne klage over placering af flere huse og sydvendte terrasser i den nye situationsplan som er vedlagt skrivelsen af 16. august 2023

Den sti der ønskes etableret langs Albertinelund, er det kun inden for det nævnte udviklingsområde?

Med venlig hilsen - Mona Malthe-Bruun - Albertinelund 1

2. Jeg har tidligere sendt nedenstående bemærkninger om fravigelser. Derudover har jeg stillet spørgsmål om:

*Jeg har spørgsmål som ejer af Albertinelund 1, hvor det udlagte område 08-1-S ligeledes vedrører en del vores ejendom.*

*Mit spørgsmål er om de 240 udlagte sengepladser vedrører hele området 08-1-S? eller udelukkende området ejet af Albertinelund Camping?*

*Hvis det udelukkende vedr. Albertinelund Camping, vil jeg spørge om hvor mange sendepladser der vedrører vores område i lokalplanen (syd for Græsholmvej) i tilfælde af ønsket udvikling af området?*

*Den sti der ønskes etableret langs Albertinelund, er det kun inden for det nævnte udviklingsområde?*

De to spørgsmål har jeg ikke fået noget svar på endnu. Send venligst et svar på det inden 31/8-23 Ligeledes har jeg spørgsmål om de ønskede huse på området kan sælges af ejer? I så fald, hvilken funktion skal en evt. forpagter bolig bruges til?

Med venlig hilsen - Mona Malthe-Bruun - Albertinelund 1

3. Ang. Fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707 -Bønnerup strand-Feriecenter ved Albertinelund.

I henhold til skrivelse med fravigelse af højde samt tagbelægning, syntes jeg **ikke** det skal ændres, det er højt nok i tidligere lokalplan.

**Men i det hele taget er det en dårlig ide overhovedet at gennemføre projektet ifølge nedenstående.**

Bønnerup er et sæson-ferieområde i 4 til 6 uger juni juli, det er ikke Skagen, Blokhush, Løkken, eller andre steder ved Vesterhavet, derfor mener jeg det vil ligge øde hen om vinteren, og tiltrække ubudne gæster.

Sommerhus området **Skoven** blev aldrig en succes, der blev ikke solgt en eneste grund.

Kattegat feriecenter i Bønnerup var ikke rentabel, og måtte lukke, det blev solgt til ejer ferielejligheder.

Vejforholdene til området er ikke optimale, det kan allerede mærkes i højsæson med mange camping gæster, og sommerhus ejere/ lejere og med 47 nye feriehuse, vil der opstå farlige situationer på vejen til Albetinelund.

Hvad med byggematerialer til projektet, kan vores nye asfalterede vej holde til det? det bliver jo en voldsom belastning af tunge køretøjer.

Hvad med adgangsforhold til Stranden? Hvordan skal det foregå? vi har jo trafik nok på sommerhusvejene i forvejen.

Med hensyn til støj fra området står der i lokalplanen, at mandag-fredag 07.00 til 18.00 må der højst være 40 dB, det er som en moderne opvaskemaskine, hvordan kan det overholdes? Og efter 18.00, 35 dB.

Hvis der overhovedet skal bygges på dette dejlige grønne område, kunne man udstykke til alm. sommerhusgrunde med færre feriehuse.

Mvh Alex Stigsen Nielsen, Pappabanke 5.

4. I forbindelse med jeres brev vedr. naboorientering af 16. august 2023, har vi kommentarer og bemærkninger dertil.

Indledningsvis vil vi sige, at vi er bekendt med lokalplanen og selvfølgelig accepterer og hilser det kommende feriecenter velkommen.

Vi ønsker og henstiller dog til, at der bliver så få gener i og omkring Albertinelund 4 som muligt.

Vi bor i et naturskønt område, hvor der pt. er stille og roligt og et dyreliv der trives.

#### **Lokalplanens pkt. 7.7 - ønske om en højere facade**

Det er svært for os at se, ud fra de tegninger vi har fået tilsendt, om en evt. dispensation bliver til gene for os på Albertinelund 4.

Er det muligt at få tilsendt andet materiale? evt. billeder af de kommende hytter, der bedre belyser ønsker til en højere facade.

Hvad bliver den totale byggehøjde, altså højden på tagryggen?

Vi kan være bekymret for, at det får konsekvenser for os med evt. skyggedannelse på vores ejendom og særligt terrassen.

### Lokalplanens pkt. 8.3 - ønske om ændring af tagbeklædningen

Det er vigtigt for os, at der ikke bliver brugt nogen form for skinnende materialer, såsom glaserede tagsten eller monteres solceller på hytternes tage. Vi har det helt fint med sort betontagsten.

#### Øvrige bemærkninger:

Varmekilde: Det fremgår ikke, hvilken varmekilde der tiltænkes. Vi er bekymret for, at der monteres varmepumper på hvert hus. Bekymringen drejer sig om støjgener. Hvordan skal husene opvarmes og bliver tilslutningen synlig.

Derudover kan vi være bekymret for, om husene godkendes til brændeovn.

Vejens fart: Skiltning ønskes, samt lav fartbegrænsning. Allerede nu, efter det nye asfalt, er der en betydelig øgning af fart på vejen.

Vejens bredde: Hvornår tiltænkes der en ændring af Albertinelund? Vi er bekendte med muligheden for udvidelse af vejens bredde. Med en bredere vej følger der ofte også en øget fart.

Forslag/ønske fra os er, at der bliver lavet en form for vejchikane til fartdæmpning (særligt et sted fra vores indkørsel og mod indkørsel til Albertinelund Camping/feriecenteret, så ulykker undgås) Vi kommer til at køre ud og ind med både traktor og andre landbrugsmaskiner.

Beplantning: Hvornår er det tiltænkt, at der etableres et 5 meter bredt plantebælte langs Albertinelund?

Hvor lavt må plantebæltet være? Altså en minimumshøjde?

Tænker det skal være behjælpeligt med at afskærme og lyddæmpe, er det korrekt forstået?

Indkørsel: Hvor kommer der til at være indkørsel til feriecenteret? Vi kan se det optegnet på kortet men ikke præcist hvor indkørslen vil blive.

Afstand fra hus til vej: Hvor langt fra den eksisterende kant af Albertinelund vej, vil husene blive placeret? Antal meter ønskes oplyst.

Med venlig hilsen Søren og Dorthe Søgaard, Albertinelund 4.

5. Vi har modtaget en naboorientering vedr. fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707 - Bønnerup Strand - Feriecenter ved Albertinelund.

Ændringerne omfatter følgende:

1. En forhøjelse af facaden fra 4,0 meter til 5,87 meter
2. Ændring af tagbeklædning fra tagpap til sorte betontagsten

En stigning i facadehøjden fra 4 meter til 5,87 meter er en markant stigning på tæt på 50 % i forhold til den oprindelige godkendelse. Det er ikke hensigtsmæssigt i det flade landskab og skæmmer det naturskønne område.

Der er ikke nogen særskilt beskrivelse af ejer/forpagterboligen, hvilket bekymrer os, da vi derfor ikke kan vide, hvad der er tænkt med denne bolig. Der er ikke nævnt noget om facadehøjden og beliggenhed på specifikt denne bolig, som der gør i den oprindelige lokalplan pkt. 7.7. Der er heller ikke, som vi kan se det, nogle tegninger/grundplan af denne bolig

Vi har en stor bekymring omkring det øgede støjniveau som uundgåeligt følger med, når vi får op til 240 mennesker som naboer - dejligt I skriver "Feriecentret må ikke give anledning til støjgener,

der overskrider ovenstående" og det er så de vejledende grænseværdier, der gælder for sommerhusområdet på 35-40 dB ("en almindelig samtale mellem venner eller ved middagsbordet derhjemme vil typisk blive målt til at være omkring 60 dB) så det virker lidt vel optimistisk.

Vi oplever allerede støjen fra campingpladsen fra både fælles fester med høj musik i højsæsonen i juli måned. Herudover er der også støj fra vandland og legeplads. Med den nye udvidelse med 47 huse, vil der komme meget mere støj - og endda tættere på, hvilket vi mener, der skal tages højde for i byggeprojektet i form af en jordvold.

Så sammen med ønsket om en specifikation af ejer/forpagter boligen, har vi et helt klart ønske om, at der gøres noget for at mindske støjen fra den kommende udbygning af feriecentret. Og såfremt vi skal acceptere markant højere bebyggelse, vil vi kræve en jordvold i 3 meters højde, der er beplantet beliggende langs græsholmvej mellem feriecenteret og vejen og tilsvarende mellem feriecenteret og husene beliggende på Pappabanke.

Mvh Jette Horsted og Benny Plesner, Græsholmvej 1.

## 6. Indsigelse mod høringsbrev vedrørende ferieboliger ved Albertinelund, Bønnerup Strand, (journalnr. 2023-1444 Nova)

Den 16. august udsendte Norddjurs Kommune et høringsbrev vedrørende:

Naboorientering - Fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707 - Bønnerup Strand - Feriecenter ved Albertinelund.

**Ansøgte fravigelse fra udformning af feriehus** Norddjurs Kommune har modtaget en landzoneansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 016-707 til at afvige fra tagbelægning samt facadehøjder på feriehus på adressen Albertinelund 2, 8585 Glesborg.

Vi gør indsigelse mod, at der dispenseres fra forhold, der er beskrevet som en del af formålet med lokalplanen. En ændring af facadehøjder på max 4,0 meter til 5,87 meter er en væsentlig øget højde.

I Lokalplan nr. 016-707 er der i lokalplanens bestemmelser pkt. 1.0 Lokalplanens formål (principper) fastlagt, at lokalplanen har til formål:

*1.3 At fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering.*

Under punkt 7.0 Bebyggelsens omfang og placering bliver der i pkt. 7.2 i lokalplanen fastlagt følgende:

*Feriehusene opføres og indrettes med henblik på overnatning og ferier for 6-8 personer. Der opføres eventuelt forskellige hustyper i størrelsen ca. 80 - 150 m<sup>2</sup>, eksklusiv eventuelt overdækket terrasse. Feriehusene kan opføres fritliggende eller sammenbyggede i princippet som vist på kortbilag 2 [i Lokalplanen 016-707], vedlagt her som bilag 1.*

Under punkt 7.0 Bebyggelsens omfang og placering bliver der i pkt. 7.7 fastlagt følgende:

*Facadehøjden bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 4,0 m over terræn regnet til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes. På ejer-/forpagterboligen må facadehøjden på mindst en langside ikke overstige 3,5 m.*

Det er vores opfattelse, at de ændringer, der angives i høringsbrevet, ændrer på forudsætningerne for bebyggelsens udformning og placering. Det vil sige, at ændringerne strider imod lokalplanens formål pkt. 1.3.

I forhold til den bebyggelse, der vises på det oprindelige, juridisk bindende kortbilag 2, i Lokalplan 016-707, er der sket en markant fortætning af bebyggelsesplanen i situationsplanen i ansøgningen. Det skyldes placeringen af ferieboligerne samt et øget antal ferieboliger fra 42 til 47. Desuden er der yderligere tilføjet nogle skraverede felter, som der ikke er gjort rede for, se bilag 2 (Situationsplan fra høringsbrev).

I Planlovens § 19, stk. 1 fremgår følgende: *"Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40."*

I planlovens § 19, stk. 2 fremgår endvidere følgende: *"Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan"*.

På baggrund af ovenstående gør vi indsigelse mod de ændringer, der ønskes i høringsbrevet. Vi henviser til følgende:

Såfremt der ønskes godkendelse af dispositioner, der er i strid med lokalplanens formål (pkt. 1.0 Lokalplanens formål i Lokalplan 016-707), kan det kun ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan, jf. planlovens § 19, stk. 2.

Såfremt Norddjurs Kommune vælger at meddele dispensation fra Lokalplan 016-707 til øget højde og fortætning ift. det juridisk bindende kortbilag 2, bilag 1, er det vores vurdering, at der er tale om forhold, som kan påklages, og det agter vi at gøre.

**Beplantningsbælte og skovbyggelinje** I Lokalplan 016-707 beskrives det, at området på alle sider vil blive omkranset af afskærmende beplantningsbælter. Derudover hedder det i Lokalplanens pkt. 9.2: *I den eksisterende beplantning på ubebyggede arealer skal større træer bevares i videst muligt omfang.* Dette strider mod den fremsendte situationsplan i høringsbrevet, hvoraf det blandt andet fremgår, at man vælger at fjerne den lille lund, der ved Græsholmvej danner en naturlig afslutning af plantebælte mellem den eksisterende sommerhusbebyggelse og det planlagte feriecenter.

Hvis Norddjurs Kommune fastholder beslutningen om at tillade opførelse af feriecentret på Lokalplanens område, skal vi henstille vi til, at der som forebyggelse af støj- og indbliksgener lægges vægt på bevarelse af den eksisterende beplantning samt etablering af et bredere og tættere beplantningsbælte mod den eksisterende sommerhusbebyggelse.

Endelig kan vi konstatere, at det nye feriecenter vil blive opført inden for den gældende skovbyggelinje, der dækker stort set hele området omfattet af Lokalplan 016-707. I Lokalplanen anføres kun, at den respekterer fortidsmindebeskyttelseslinien.

Vi gør af ovennævnte grunde indsigelse mod en dispensation fra Lokalplanen, da ændringerne strider imod Lokalplanens formål pkt. 1.3, jf. ovenfor, og skal henstille til, at vores synspunkter bliver inddraget som del af Norddjurs Kommunes beslutningsgrundlag.

Med venlig hilsen  
Lotte Weilgaard Christensen, Pappabanke 2  
Lars Weilgaard Christensen, Pappabanke 2  
Lise Vejlgaard Sayyed, Gavnøvej 11

7. Vi har modtaget en naboorientering vedr. fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707 - Bønnerup Strand - Feriecenter ved Albertinelund.

Ændringerne omfatter følgende:

1. En forhøjelse af facaden fra 4,0 meter til 5,87 meter
2. Ændring af tagbeklædning fra tagpap til sorte betontagsten

En stigning i facadehøjden fra 4 meter til 5,87 meter er en markant stigning på tæt på 50 % i forhold til den oprindelige godkendelse. Det er ikke hensigtsmæssigt i det flade landskab og skæmmer det naturskønne område.

Tagene skulle være tagpap med lister (meget sommerhus agtigt) nu skal de være med betontagsten (meget parcelhus agtigt).

Vi har en stor bekymring omkring det øgede støjniveau som uundgåeligt følger med, når vi får op til 240 mennesker som naboer - dejligt I skriver "Feriecentret må ikke give anledning til støjgener, der overskrider ovenstående" og det er så de vejledende grænseværdier, der gælder for sommerhusområdet på 35-40 dB ("en almindelig samtale mellem venner eller ved middagsbordet derhjemme vil typisk blive målt til at være omkring 60 dB) så det virker lidt vel optimistisk.

Pt er der fælles fester hver fredag aften i juli måned med fællesspisning og levende musik - tilfældigvis er det ofte på de smukkeste sommeraftener, hvor vi ufrivilligt er med til fest (noget højere end 40 dB)

Det lever vi med - vi ved det er fire fredage i juli måned. Men der er meget lyd her - vandlandet høres også tydeligt på gode sommerdage og ligeså med legepladsen.

Hvordan vil I mindske støjgenerne ift. det nye feriecenter?.

Vi vil gerne have fuld indsigt i sagen med henblik på byggematerialer m.m.

En ide til at begrænse støj vil være en jordvold i 3 meters højde der er beplantet beliggende langs Græsholmvej mellem feriecenteret og vejen og tilsvarende mellem feriecenteret og husene beliggende på Pappabanke.

Mvh Pia og Jacob Smidt, Glænøvej 2.

8. Bemærkninger til landzoneansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 016-707

Jeg er formand for grundejerforeningen Emmedsbo, og jeg har ad omveje fået adgang til den naboorientering, der er udsendt vedr. ovenstående.

Materialet er flere steder ukonkret og løst beskrevet, hvorfor jeg på grundejerforeningens vegne vil bede om fuld indsigt i fravigelser fra bestemmelserne i lokalplan 016-707.

I orienteringen beskrives et ønske om at fravige krav til facadehøjden på maksimalt 4,0 meter, for i stedet at bygge op til en højde på 5,87 meter, hvilket må betragtes som en meget væsentlig forøgelse. Det fremgår ikke tydeligt af orienteringen hvilken effekt den øgede højde vil have for indblik i de omkringliggende haver. Dette bør tydeliggøres inden en eventuel tilladelse til at bygge op til en højde på 5,87 meter gives.

Der er i orienteringen intet nævnt om udformning af portnerbolig, hvilket kan give anledning til bekymring. Der bør fremlægges tegninger af portnerbolig.

Vi kan som naboer til et kommende feriecenter også være bekymret for støjniveauet. Op til 240 gæster samlet på et begrænset areal vil føre til en markant forøgelse af støjniveauet i området. Derfor vil det være naturligt at indtænke en jordvold som støjværn mod sommerhusbebyggelserne.

Venlig hilsen Morten Harde Clausen