

Norddjurs Kommune

Esbjerg, den 18. december 2023
J.nr. 20226302\uh**Bemærkninger til indkomne høringsvar**

Der er i forbindelse med nabohøringen indkommet flere høringsvar og spørgsmål til lokalplanen, som jeg i det følgende vil forsøge at besvare og kommenterer på.

Generelt

Det skal indledningsvist bemærkes, at der er tale om realisering af en ca. 15 år gammel lokalplan for området, der udlægger området til feriecenter. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bl.a. byggeriets placering, størrelse, udformning og delvist materiale. Det fremsendte projekt er i udgangspunktet udarbejdet indenfor lokalplanens rammer, dog med nogle enkelte undtagelser. Der er således ansøgt om en dispensation til at benytte andet tagmateriale samt en øget facadehøjde på en del af bygningen. Der er samtidig ansøgt om dispensation fra skovbyggelinjen samt landzonetilladelse til udstykning. De sidste 2 tilladelser er ikke indeholdt/reguleret via lokalplanen og kræver derfor særskilt tilladelse.

Alle øvrige forhold, herunder byggeriets materialer, etableringen af veje, stier og parkeringspladser, terrænregulering og områdets anvendelse etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

I forhold til bemærkningerne i nabohøringen, så kan disse grupperes til at omhandle

Emne	Fremgår af høringsvar nr.
Antallet af sengepladser	1
Byggeriets placering	1, 4, 6
Forpagterboliger	1, 5, 8
Byggeriets højde	2, 4, 5, 6, 7, 8
Byggeriets udseende	4, 7,
Vejadgang	3, 4
Støj	3, 5, 6, 7, 8
Beplantning	4, 6

I det følgende vil der være kommentarer til hvert enkelt emne.



Antallet af sengepladser

Af Lokalplan 016-707 fremgår det, at det maksimalt tilladte antal sengepladser i området er 240. Lokalplanen omfatter ikke indsigeres ejendom. Det gør dog kommuneplanramme 08-1-F, der udlægger hele området til feriecentre. Lokalplanens realisering påvirker således ikke mulighederne for at udlægge nye feriecentre andre steder indenfor kommuneplanrammen.

Ved projektet planlægges der efter at etablere 47 ferieboliger, hver med 4 sengepladser, opgjort jf. beregningsreglerne i det dagældende bygningsreglement¹, afsnit 3.5. I beregningen er bl.a. opredninger og sovesofaer ikke indregnet. Projektet omfatter 2 hemse. Der planlægges ikke faste senge på hemsene. Hele området skal drives som ét sammenhængende feriecenter.

Byggeriets placering

Al byggeri i området placeres indenfor de byggefelter, der er udlagt ved lokalplanen. Byggeriet er således placeret indenfor byggefelterne, at den mindste afstand til eksisterende byggeri bliver en afstand på mere end 40 m, til stuehuset på Albertinelund 4 og samme afstand til Græsholmvej 1.

Det fremgår af lokalplanens vejledningstekst, at *Lokalplanens kortbilag 1+ 2 er bindende for områdets fremtidige anvendelse.*

Dette svarer til, at bilagene er udtryk for planens "struktur" og derved en del af de væsentlige principper. Det fremgår endvidere af lokalplanens Kortbilag 2 at *bebyggelsens placering indenfor byggefelterne, er ikke bindende.*

Lokalplanens kortbilag er således bindende i forhold til forholdet mellem de bebyggede områder (byggefelterne), de grønne arealer samt delvist vejføringen i området. Projektet etableres i overensstemmelse med lokalplanens struktur, og med byggeri indenfor byggefeltet.

På de følgende kort er der indsat en skitse over projektet, der viser placering af vejadgang, bygninger, byggefelter, parkering, beplantning, højdekurver, fortidsmindebeskyttelseslinje mv. Skitsen er vist med og uden luftfoto som baggrund.

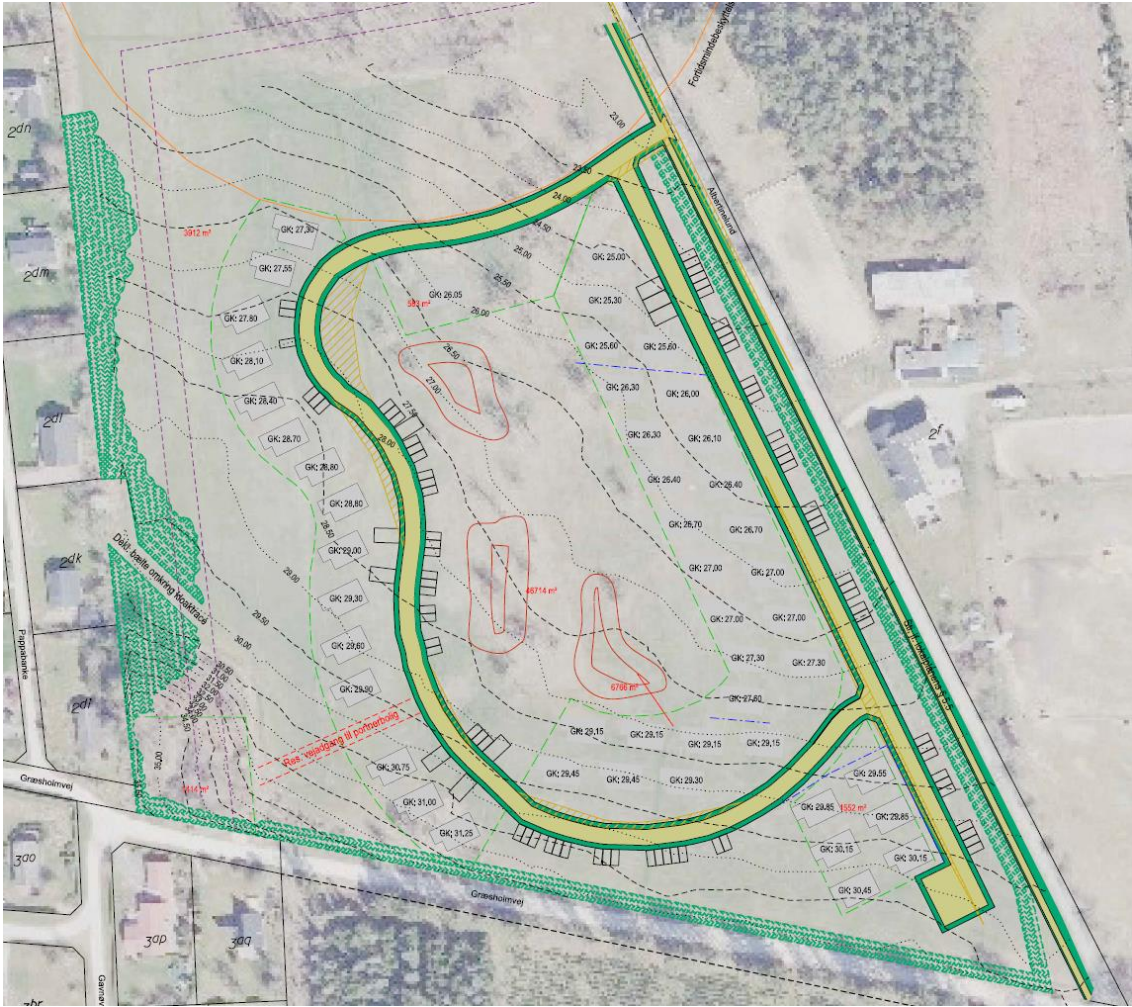
Byggeriet vil omfatte i alt 47 ferieboliger til feriecenteret, hvor der således er ansøgt om dispensation til bl.a. at opføre et mindre stykke af huset med en højere facade samt anvende tagsten i stedet for listetækket tagpap.

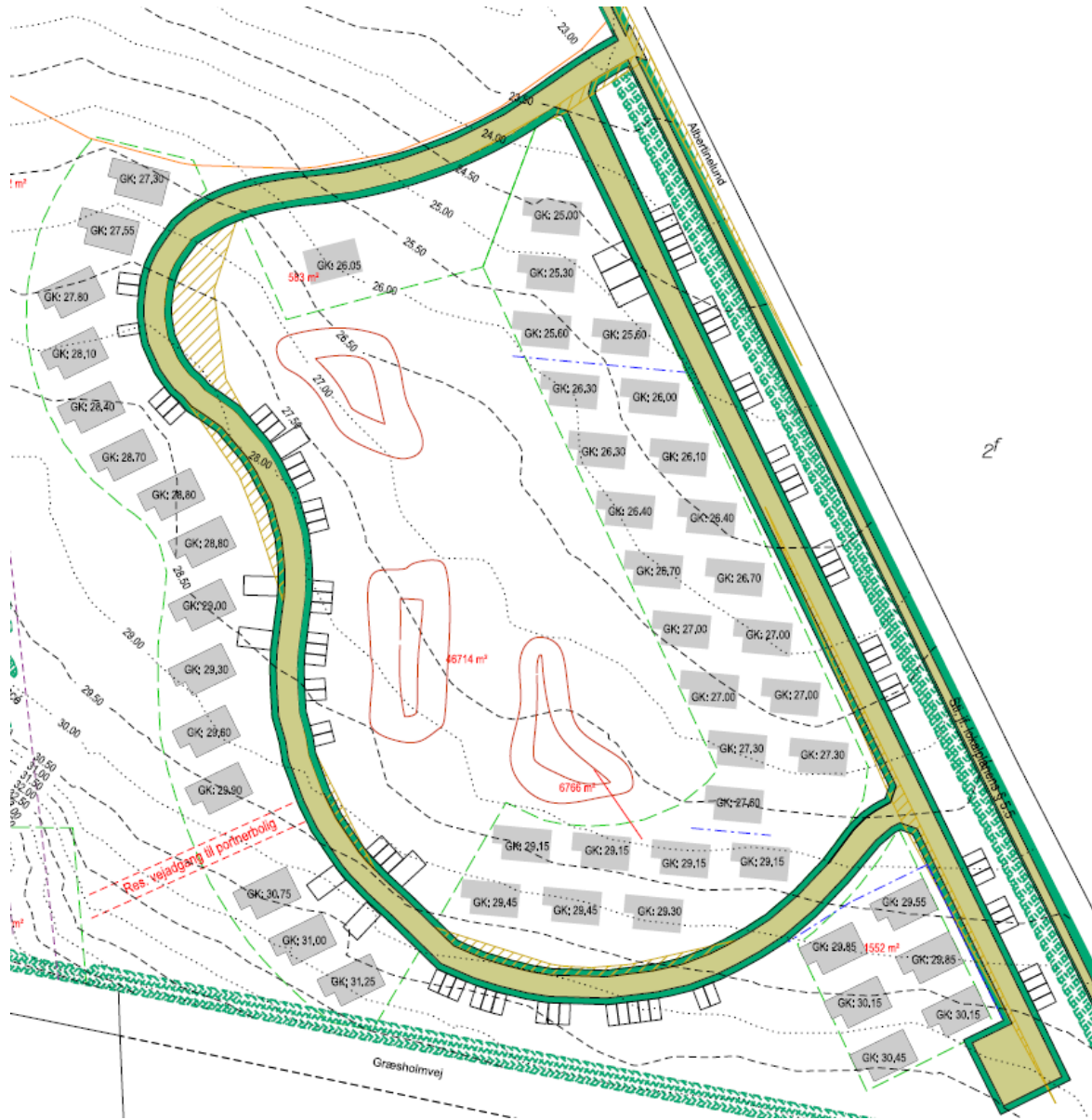
Hver af de 47 ferieboliger får et etageareal på 80 m² samt et overdækket areal og 2 hemse. Servicebygningens areal forventes at være i spændet ca. 100-300 m².

Det samlede etageareal bliver således op til 4.060 m² og med et samlet grundareal på ca. 60.620 m² og dermed en bebyggelsesprocent på ca. 6,7%. Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 20, svarende til et etageareal på ca. 12.120 m².

¹ https://historisk.bygningsreglementet.dk/br07_00_id66/0/42







Forpagterbolig

Hele området skal drives som ét sammenhængende feriecenter. Der kan derfor opstå behov for at etablere en forpagterbolig på et tidspunkt, i overensstemmelse med lokalplanens §3.2 – dvs. at der ikke er tale om en selvstændig bolig.

Da der for nuværende ikke er og ikke vurderes at være behov for en forpagterbolig, er denne ikke ansøgt og der er derfor heller ikke foretaget nærmere skitsering af, hvorledes denne ville kunne se ud eller skulle indrettes.

Til feriehusene etableres der en servicebygning i den nordlige del af området. Servicebygningen vil tjene som forsamlingssted med bl.a. mulighed for servering samt oplysninger omkring området, ordensreglement for området. Servicebygningen opføres i alle dens enkeltheder indenfor lokalplanens bestemmelser.

Byggeriets højde

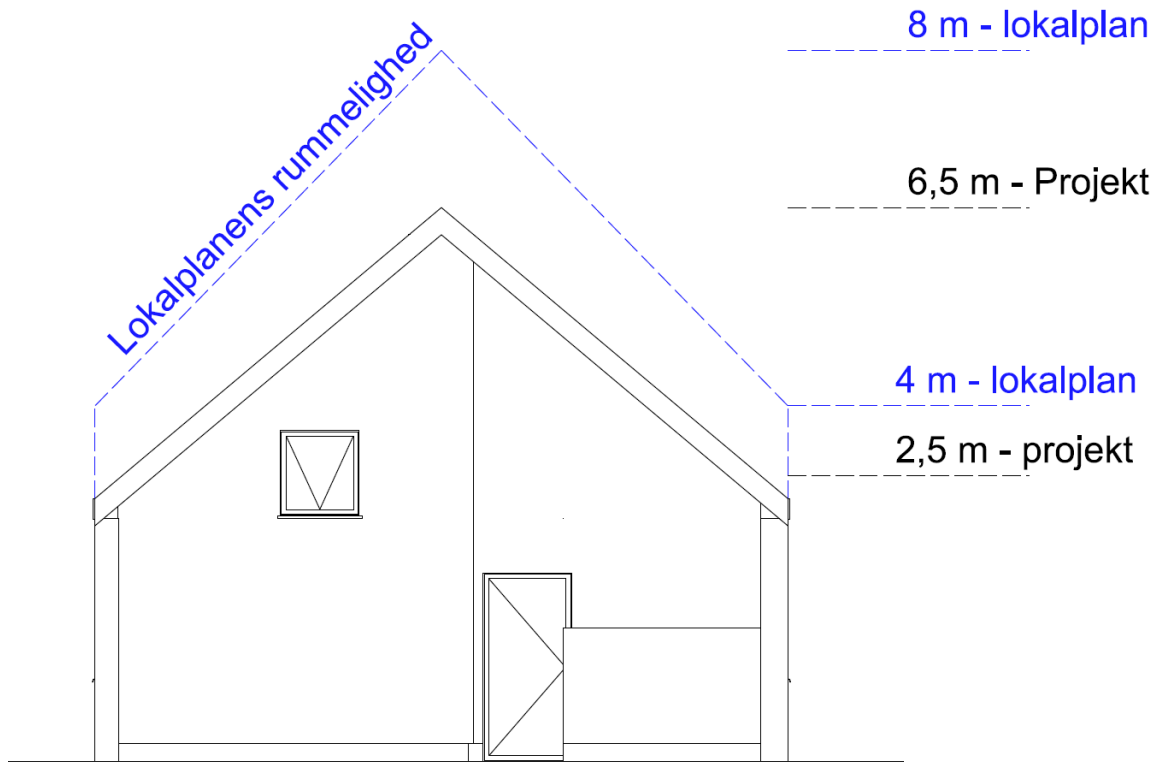
Der er ansøgt om at opføre i alt 47 ferieboliger. Ferieboligerne vil have en bygningshøjde fra færdigt terræn til tagryggen på ca. 6,5 m samt en facadehøjde på ca. 2,5 m. Et profilsnit med hhv. lokalplanens rummelighed og projektet er vedlagt. På en mindre del af bygningen, etableres der en læterrasse, ved at etablere et indvendigt hjørne. Dette bevirker, at en mindre del af bygningen (vist med rød indramning) får en facadehøjde større end tilladt jf. lokalplanen.

Der er således ikke tale om, at bygningen bliver højere end, hvad lokalplanen tillader, men kun at facadehøjden bliver højere på en begrænset strækning.



Den røde ramme angiver overskridelsen af den tilladte facadehøjde for byggeriet, der hvor saddeltaget er trukket tilbage.





Lokalplanens rummelighed vist med blå og det konkrete projekt vist med sort.

Byggeriets udseende

Projektets byggeri gives et udseende og udføres i materialer i overensstemmelse med lokalplanen, dog ønskes der mulighed for at anvende sorte betontagsten i stedet for lokalplanens krav om listetækket tagpap.

Ved at kigge på de omkringliggende huse, ser det ud til, at tagsten er væsentligt mere fremherskende end tagpap i området. Derfor ønskes dette videreført i området men fortsat med en ensartethed for samtlige feriehuse indenfor området.

Vejadgang

Adgangen til området vil ske i overensstemmelse med lokalplanens angivelse og således som vist på dispositionsplanerne, med adgang til Albertinelund samt etableringen af en sti langs vejen. Den øvrige del af grunden mod vest, syd og øst afsluttes med et beplantningsbælte, således som beskrevet i lokalplanen.

Fra indkørslen til projektområdet forventes trafikken at følge kommunevejen Albertinelund mod syd til Emmedsbovej og herfra mod vest til Hemmedvej, således som der også er skiltet til bl.a. campingpladsen.

Der vurderes for nuværende ikke at være behov for trafikdæmpende foranstaltninger.

Støj

Planområdet er udlagt til feriecenter, dvs. til en erhvervmæssige anvendelse. Erhverv er reguleret i hht. miljøbeskyttelsesloven i forhold til støjubredelse. Der er i projektet ikke aktuelt forhold, der giver anledning til en mistanke om, at støjubredelsen fra området vil overstige de vejledende grænseværdier for støj i naboer. Dette begrundes bl.a. med, at der vil være ca. 40 m til nærmeste sommerhusskel og tilsvarende afstand til beboelse i det åbne land.



Der vil ved hvert enkelt feriehus blive etableret en varmepumpe. Pga. afstanden til naboer, forventes der ikke at opstå støjgener udover det forventelige og et rimeligt niveau, vurderet i forhold til at de vejledende grænseværdier for støj forventes overholdt.

Beplantning

I forbindelse med projektet etableres der og udbygges der randbeplantning rundt om området mod vest, syd og øst, således som vist på disponeringsplanen tidligere i dette notat.

Beplantningen vil blive etableret som et tæt læhegn og beplantningen vil ske i forlængelse af opførelsen af feriehusene. Det endelige plantetidspunkt afhænger af, hvornår byggeriet vil være afsluttet samt om vejret og sæsonen tillader beplantning.

På Vegne af bygherre

Med venlig hilsen



Uffe Holm
Landinspektør
75 12 13 66
uh@landsyd.dk

