

Orientering om lokalplan for nyt sommerhusområde

Grundejerforeningen vil hermed orientere medlemmerne om lokalplan for nyt sommerhusområde.

Foreningen har den 8. juli 2021 deltaget i møde med Syddjurs kommune vedrørende lokalplan for nyt sommerhusområde ved Dråby Strand. Foruden vores egen grundejerforening, deltog en repræsentant for grundejerne på stranden. Kommunen var lyttende og positive overfor inddragelse af Grundejerforeningen i den videre proces i lokalplanlægningen og vi ser frem til forsat dialog og samarbejde med kommunen.

Kommunens orientering om rammerne for processen

Kommunen orienterede om processen og kunne oplyse følgende;

Planrammen er udlagt i Landsplandirektivet 2019 og fastsat i Syddjurs Kommuneplan 2020, herunder introduktion til planrammens fysiske afgrænsning. Kommunen ønsker en hensigtsmæssig udvikling af området som sommerhusområde med hensyn til eksisterende landskabskvaliteter og den omkringliggende natur, en fornuftig trafikføring og med sigte for naboskab mellem nye og allerede eksisterende sommerhusområder.

Planerne for nyt sommerhusområde ved Dråby Strand er endnu ikke nået et politisk niveau. En indledende dialog er igangsat uden at planerne endnu er særlig konkrete. Nuværende status, fremsat med forbehold om at det vil kunne ændre sig senere i processen:

- Der er for nuværende ikke ønske om planlægning for store sommerhuse (på over 180kvm) som led i planerne for det nye sommerhusområde.
- Landsplandirektivet 2019 fremsatte mulighed for udstykning på op til 139 sommerhusgrunde. Dette lader sig i praksis ikke gøre, da der vil skulle gå en hel del areal til blandt andet vejudlæg, håndtering af overfladevand og grønne arealer. Det forventes derfor at antal udstykninger bliver på under 139 sommerhusgrunde.
- En del af vejføringen og trafikafviklingen vil muligvis lade sig gøre ved en opgradering af Karlsbjergvej (i planrammens vestlige side) som adgangsvej, sådan at Hjuldampervej ikke benyttes som eneste adgangsvej til området. Kommunen ser positivt på den tidlige og fortsatte inddragelse af mødedeltagerne som væsentlige interessenter i lokalplanlægningen.

Status for kommunen

Kommunen har endnu ikke modtaget konkrete forslag, hvorfor der ikke er meget at orientere om, Vi har dog noteret følgende fra kommunen;

- at en indledende dialog pågår mellem Kommunen og rammeområdets to lodsejere ved deres rådgiver, samt at de to lodsejere arbejder sammen med Kommune om at lave én samlet lokalplan
- at der endnu ikke foreligger en tidsplan.

- at lokalplansagen er under forberedelse mhp. på snarlig politisk beslutning om igangsætning.
- at lokalplanprocessen forventes at have en varighed på ca. et år fra politisk beslutning om igangsætning, herunder en sædvanlig borgerinddragende del med 8 ugers offentlig høring.

Ønsker til lokalplanprocessen

På mødet har vi fremhævet en række ønsker til lokalplanen og dette er yderligere suppleret i opfølgende skrivelse til kommunen. Vi har først og fremmest anført at vi ikke ønsker mere trafik ned gennem vores område og vi stadig ikke ønsker at der bygges store "partyhuse".

Vores ønsker ses af bilag 1 og vi har anmodet Syddjurs kommune om at fremsende ønskerne til lodsejerne og deres rådgiver, så de har mulighed for at indtænke dette i processen.

Ejerforhold af vejene

På mødet kom frem at det er lodsejerne af de nye sommerhusområder står som ejere af flere af vejene i "vores" sommerhusområde. Dette kan gøre det meget vanskeligt at opretholde vores ønske om at undgå øget trafik ned gennem vores område.

Bestyrelsen er bekendt med at der tilsyneladende allerede ved udlægget af sommerhusområdet i 1970 er indgået aftale om, at vi står som ejer af vejene, men at aftalen dog aldrig er tinglyst. En tidligere bestyrelse har tilsyneladende for ca. 8-10 år siden prøvet at få aftalen tinglyst, men dette var ikke lykket.

Usikkerheden om vores ejerforhold kan gøre det vanskeligt at afslå indkørsel til det nye sommerhusområde via Hjuldampervej og det er af stor vigtighed at vi er på sikker grund i forhold til kommende forhandlinger med kommunen/grundejerne om at få vores ønske om at trafikken føres uden om "vores" sommerhusområde. ! Bestyrelsen vil derfor undersøge sagen nærmere og evt. søge juridisk rådgivning omkring ejerforhold og rettigheder.

Hvis nogen har kendskab till dette bedes de derfor henvende sig til bestyrelsen.

Videre forløb

Vi regner med at følge op med flere møder når det er relevant. Medlemmerne orienteres løbene på hjemmesiden, når der er væsentlige forhold at orientere om.

Mange sommerhilsner

Bestyrelsen

Grundejerforeningen Dråby Strand

Bilag 1 – ønsker i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan

Grundejerforeningen Dråby Strand har i nedenstående fremsat foreningens ønsker i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for ny sommerhusområde ved Dråby Strand. Vi tænker at ønskerne kan danne afsæt for udarbejdelse af en mere konkret lokalplan og de videre drøftelser.

Infrastruktur

- Der etableres særskilte adgangsveje fra Dråby Strandvej til hele det nye sommerhusområde, så eksisterende sommerhusområde ikke belastes af øget trafik. De eksisterende grusveje er ikke dimensioneret og etableret til at kunne holde til en fordobling af trafikken. Grundejerforeningen ønsker derfor ingen "ny" trafik ned over sine veje.
- Der etableres særskilt adgangsvej/sti fra nyt sommerhusområde til stranden. Grundejerforeningen vil have forståelse for trafik gennem det eksisterende område af gående og cyklister fra de nye områder.
- Der skal ikke etableres adgangsvej til nyt sommerhusområde fra Hjuldampervej – heller ikke i form af en tværgående vej mellem de to områder henover Hjuldampervej. Hvis det bliver muligt at komme ind til de nye områder via Hjuldampervej, vil det uvægerligt skabe øget trafik ad Hjuldampervej og gennem det eksisterende sommerhusområdes vejnet.
- Store sommerhuse forventes at rumme mange personer og stor udskiftningsfrekvens og deraf følgende trafik med mange biler, herunder også øget trafik af skraldebiler og rengøringspersonale fra udlejningsbureauer. Af hensyn til dels sikkerhed og dels at reducere belastning for andre beboere i både det nye og eksisterende sommerhusområde, placeres eventuelle store sommerhuse tæt på Dråby Strandvej og længst muligt væk fra det eksisterende sommerhusområde.
- Der skal udarbejdes en trafik- og opholdsplan for strandområdet, så denne ikke slides unødvendigt af biler og aktiviteter.
- Foretages kloakering af nyt sommerhusområde aht. drikkevandsbeskyttelse og dårlige nedsivningsforhold i området bør det ikke medføre øget krav til kloakering for eksisterende sommerhusområde.

Bevarelse af det eksisterende sommerhusområdes særlige karakter

- Bevarelse af det eksisterende sommerhusområde, som er karakteriseret ved mindre huse, primært traditionelle danske sommerhuse i træ, store grunde med god plads mellem husene, gamle haver og god udsigt fra næsten alle grunde. Der er en stemning af ro og godt naboskab, hvor man viser hensyn og er fælles om at passe på veje og græsrabatter, så der altid er pænt og ryddeligt, og så alle kan nyde opholdet og færdes trygt i området.
- "Store sommerhuse" (forventelig udlejning) bør ikke opføres på de anførte områder, men kun i helt andre og særskilte områder med egne adgangsforhold, hvor alle ejere og lejere har samme ønsker

og forventninger til opholdet, og hvor der er en fælles accept af store forsamlings af mennesker, biler og øget støjniveau

- Hvis der trods Grundejerforeningens indsigelser etableres "Store sommerhuse", skal disse placeres længst muligt væk fra eksisterende sommerhusområde, så der bliver en adskillelse mellem de to typer af bebyggelse, og således at benyttelsen af de store sommerhuse bliver til mindst mulig gene for de eksisterende sommerhuse og de nye udstykninger til almindelige sommerhuse.
- "Almindelige" sommerhuse lægges op mod de eksisterende i Dråby Strand.
- Grønne arealer og stier lægges mellem de to sommerhusområder.

Byggeri

- Nybyggeriet skal i videst mulige omfang sikre eksisterende udsigtsforhold for nuværende sommerhuse i Dråby Strand, hvorfor der bør tinglyses servitut om byggehøjde (lavest muligt) og byggefelter (lavest muligt i terræn), samt fastsættelse af bestemmelser for husenes materialer, farver og konstruktion, som sikrer bedst mulig integration i landskabet. Desuden krav om bæredygtigt byggeri, herunder at energi- og vandforbruget begrænses.
- Afskærmende og støj-dæmpende beplantning op mod store sommerhuse.
- Der fastsættes rammer der sikrer bedst mulig integration i landskabet.
- Rammer der sikrer et bæredygtigt byggeri, herunder at energi- og vandforbruget begrænses.