

Til Kommunalbestyrelsen

Syddjurs Kommune

Lundbergsvej 2

8400 Ebeltoft

Syddjurs@syddjurs.dk

Grundejerforeningen Dråby Strand

Jollevej 6, Dråby Strand

8400 Ebeltoft

Thorsten.klitgaard@gmail.com

Bemærkninger til opførelse af nyt sommerhusområde ved Dråby Strand

Herved fremsender *Grundejerforeningen Dråby Strand* sine bemærkninger vedrørende forventet plan om opførelse af nyt sommerhusområde ved Dråby Strand.

Overordnet er der lagt op til en fordobling af antallet af sommerhuse (139) i forhold til det eksisterende antal ved Dråby Strand, herunder etablering af større udlejningshuse. Faktisk udgør etableringen af nye sommerhuse ved Dråby Strand 45 % af al nyetablering i hele Syddjurs kommune. En så massiv ændring af det eksisterende sommerhusområde kan forventes at få en meget signifikant indvirkning på hele Dråby Strand området.

Grundejerforeningen vil derfor stærkt opfordre Syddjurs Kommune til i den kommende kommuneplanlægning, at lytte til alle de sommerhusejere i Dråby Strand, der trofast gennem mange år har bidraget til en positiv økonomi i kommunen ved at gennemføre tiltag der mindsker generne markant!

Grundejerforeningen har i medsendte bilag beskrevet påvirkninger og udfordringer samt angivet løsningsforslag.

Vi stiller naturligvis meget gerne op til yderligere dialog om områdets udvikling.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Dråby Strand

Thorsten Møller Olesen Riis, formand

Bilag - bemærkninger til planer om sommerhuse ved Dråby Strand

Bilag - bemærkninger til planer om sommerhuse ved Dråby Strand

Baggrund

Bekendtgørelse om Landsplan direktiv 2019, BEK nr. 952 af 16.9.2019, åbner op for at Syddjurs Kommune i kommuneplanlægningen kan vedtage at udlægge og omplacere sommerhusområder i kystnærhedszonen, specifikt 139 nye sommerhuse på 16,7 ha i området Dråby strand. Herunder åbnes også op for etablering af et antal større udlejningshuse med plads op til 20 personer.

Af bekendtgørelsen fremgår det, at der kan udlægges i alt 310 nye sommerhuse i hele kommunen. Det medfører at 45 % af udvidelsen i hele Syddjurs kommune skal placeres ved netop Dråby Strand. Lokalt belastes Dråby Strand endnu mere idet 75 % af udvidelsen på Djurslands østkyst finder sted her og det er endda når Øer regnes med til østkysten!

Med andre ord placeres et meget massivt nybyggeri urimeligt koncentreret i et område med begrænset plads, sårbare naturområder og privatejet strand. Udvidelsen vil betyde en fordobling af den eksisterende sommerhusbebyggelse!

Dråby Strands sommerhusejere og øvrige beboere har valgt netop dette område fordi det er karakteriseret af stilhed og relativt få mennesker. Den store turistmæssige værdi ligger således i den rekreative udnyttelse af dette afsidesliggende kystområde. Der er en stor risiko for at netop disse kvaliteter sættes over styr, hvis kommunens planer omkring et nyt sommerhusområde udføres i fuld skala.

Ebeltoft kommunes fine målsætning om at være i front med bæredygtighed og den grønne omstilling klinger desværre svært hult når det drejer sig om bæredygtig turisme. Kommunen satser således benhårdt på massive udvidelser af sommerhusområderne lokalt med plads til store udlejningssommerhuse, der vil medføre en øget og ikke bæredygtig belastning af omgivelserne, herunder den kystnære natur og de lokale beboere. Kommunen bør derfor trække planerne tilbage og opstarte en ny planlægning, der tager afsæt i en bæredygtig strategi for turisme. Mange sommerhuse er til salg i området i forvejen og bestyrelsen er bekendt med at planerne om et nyt sommerhusområde har fået flere sommerhusejere til at sætte deres sommerhuse til salg. Den markante udvidelse synes dermed ikke at være forankret i en velbegrundet analyse af den nuværende udnyttelsesgrad, hvilket man rimeligvis må forvente i forbindelse med en udvidelse af dette omfang.

Grundejerforeningen er endvidere ikke blevet konsulteret eller kontaktet direkte af kommunen i forløbet omkring planlægningen, hvilket man rimeligvis må kunne forvente.

Grundejerforeningen er endvidere bekendt med, at flere eksperter og organisationer har peget på, at flere af de områder, der skal konverteres/tilbageføres for at give plads til det nye sommerhusområde ikke har været reelle konverterbare arealer. Eksempelvis er flere af de arealer, der er udpeget til konvertering, placeret indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvorfor disse ikke vil kunne bebygges. Grundejerforeningen finder det meget utilfredsstillende, at der snydes på vægtskålen når der planlægges for en så omfattende bebyggelse.

I det følgende beskrives påvirkninger og løsninger på udfordringerne.

Påvirkning af infrastruktur

Øget transport på private veje

Med en fordobling af sommerhusområdet forventer vi en signifikant øget biltrafik fra det nye område på de privatejede veje; Hjuldampervej, Fuldriggerstien, Galionsstien, Jollevej, Brigvej og Barkstien til og fra stranden. Det bemærkes, at den mest anvendte del af stranden (den mest badevenlige del) ligger ca. 100 m. på begge sider af nedkørslen til stranden ud for Barkstien.

Det er vores erfaring, at mange i dag kører i bil til stranden i stedet for at gå eller cykle. Da afstanden til den mest benyttede del af stranden fra det nye område bliver ca. 1,5 km. må der forventes en betydelig øget biltrafik via ovennævnte veje med heraf følgende store gener for beboerne. Dertil kommer en forventelige øget belastning af tung trafik i området i forbindelse med renovation og affaldsindsamling.

Grundejerne i det eksisterende sommerhusområde har i forvejen udfordringer med stor kørehastighed, støjgener, støvgener, ujævne veje, fartdæmpende foranstaltninger og dækker alle udgifter til den løbende vedligeholdelse. En markant øgning i trafikken vil øge grundejerforeningens udgifter betragteligt til vedligeholdelse og etablering af foranstaltninger og vil uden kompensation være at betragte som et ekspropriativt indgreb.

Løsning:

- Markant reduktion i antallet af nye sommerhuse og udlejningshuse i området
- Syddjurs Kommune skal bidrage til løbende vedligeholdelse af vejudgifterne i Dråby Strand.
- Syddjurs Kommune opklassificerer vejene til kommuneveje og overtager vedligeholdelsen.
- Ingen indkørsel til nyt sommerhusområde via Hjuldampervej

Øget anvendelse af stranden

En udvidelse af sommerhusområdet vil naturligvis også øge anvendelse af strandarealerne, som overvejende er privatejede.

Inden for strandvolden henligger der ekstensive og sårbare naturarealer; klit, strandeng og overdrev af meget høj naturkvalitet. Områderne er beskyttede af naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket medfører, at tilstanden ikke må forringes. Øget transport og aktivitet i området vil betyde et øget pres på de beskyttede arealer, herunder vil der givet opstå behov for øgede parkeringsmuligheder.

Allerede i dag presses naturarealerne af slid fra parkering, kørsel, affald, bådsætning m.v., hvorfor der netop har været iværksat flere initiativer med henblik på at begrænse områderne, der køres og parkeres på indenfor de private arealer. Flere sommerhuse vil derfor blot øget presset.

Grundejerforeningen finder naturligvis at det er vigtigt at den beskyttede natur forsat beskyttes.

Løsning:

- Markant reduktion i antallet af nye sommerhuse og udlejningshuse i området
- Kommunen iværksætter dialog med de private lodsejere om initiativer der kan begrænse slid på naturarealerne og kompenserer lodsejerne
- Kommunen afholder løbende udgifter til oprydning og til initiativer der begrænser slid i området.

Øget trafik på vejen fra Dråby

Dråby Strandvej er som en typisk "molsvej" dødislandskabets karakteristiske mange bakker og sving, hvor der må køres max. 80 km/t.

Etablering af nyt sommerhusområde, med markant flere og større udlejningsommerhuse, vil betyde markant øget biltrafik i området. Specielt på byttedagene vil der kunne forventes en meget betydelig øgning i trafikken.

Det er bestemt ikke trygt at færdes på vejen som fodgænger eller cyklist, hvorfor en øget trafik på vejen imødeses med stor bekymring.

Løsning:

- Markant reduktion i antallet af nye sommerhuse og udlejningshuse i området
- Syddjurs Kommune tager ved en udvidelse af sommerhusområdet ved Dråby Strand initiativ til, at sikre en holdbar infrastruktur løsning der sikrer cyklister og fodgængere på Dråby Strandvej.

Byggeri i nyt Sommerhus område

Etablering af udlejningsvirksomhed

Vi frygter og er klart imod tilladelse til etablering af flere udlejningshuse med op til 20 personer - altså decideret erhvervsvirksomhed. Hermed ændres områdets status fra et hyggeligt og roligt familiesommerhusområde til ferieby. En løsning der tilmed ikke er bæredygtig, idet store udlejningsommerhuse ofte installeres med diverse energikrævende processer.

Vi er bekendt med, at der findes sommerhuse opført med det ene formål at drive udlejningsvirksomhed, hvor ejeren ikke selv benytter husene. Dette er en helt klar overtrædelse af eksisterende lovgivning, jf. også Naturstyrelsens notat J.nr. NST – 609-00014 af 5. september 2014 vedrørende sommerhuslovens regler om erhvervelse og udleje <https://naturstyrelsen.dk/media/nst/11594688/notat-2014.pdf>.

Natur- og Erhvervsstyrelsen har i december 2020 varslet 14 påbud om at ophøre udlejningsvirksomhed for store sommerhuse i et byggeri der ligner det planlagte. Yderligere 36 påbud er på trapperne og flere kan forventes.

Dråby Strand Grundejerforening har tidligere gjort Syddjurs Kommune opmærksom på, at det ikke er lovligt at etablere store sommerhuse der fungerer som udlejningsvirksomhed. Samtidig har Syddjurs Kommune allerede - i forbindelse med kommuneplanen – truffet en principbeslutning om at tillade blandet bolig og erhverv med almindelige fritidshuse og etablering af store feriehus. Det forekommer absurd såfremt kommunen bevist gennemfører planerne om etablering af store udlejningshuse – det vil jo være en forsættelig disposition fra Kommunalbestyrelsen. Det forventes naturligvis, at Syddjurs Kommune retter ind og følger lovens intentioner ved at undlade de store udlejningshuse!

Tillader Syddjurs Kommune - trods stor modstand fra Grundejerforeningen Dråby Strand – alligevel store udlejningsejendomme i området kan forventes at sagen vil blive bragt for statslige instanser med henblik på

at vurdere lovligheden af kommunalbestyrelsens dispositioner. Hertil antager foreningen at Syddjurs Kommune vil sikre og dokumentere en plan for overholdelse af sommerhuslovens regler om udlejning

Etablering af store sommerhuse forudsætter også at der bør stilles krav til kloakering af hele det nye sommerhusområde, da store udlejningssommerhuse med store mængder af spildevand og vandforbrug i et område med ringe nedsivningskapacitet slet ikke er egnet til nedsivning.

Løsning:

- Store udlejningshuse opføres slet ikke og evt. udføres planer herom i forbindelse med etablering af en egentlig ferieby et andet sted
- Hvis Syddjurs kommune - trods stor modstand - tillader opførelse af store udlejningssommerhuse ved Dråby Strand antages at Kommunen;
 - sikre, at sommerhuslovens regler og intentioner altid følges og at området kloakeres.
 - Indfører klausuler på sommerhus byggeriet (se næste afsnit)

Klausuler på byggeri i området

Den påtænkte udvidelse af sommerhusområdet er som sagt meget markant og vil påvirke de eksisterende sommerhuse kraftigt. Dråby Strand sommerhusområde er i dag karakteriseret ved at være et roligt område med lavt støjniveau, lavt byggeri og med store grønne områder defineret af relativt store byggegrunde med lav byggeprocent.

Såfremt det eksisterende og et nyt sommerhusområde skal integreres kulturelt, socialt, arkitektonisk og landskabeligt er det meget vigtigt at byggeriet tilpasses det eksisterende byggeri i Dråby Strand ellers ødelægges hele områdets integritet. Det nye område bør derfor klart følge samme deklaration fra 1968, som er gældende for de eksisterende sommerhuse ved Dråby Strand. Det betyder med andre ord at grundstørrelsen i det nye sommerhusområde ikke bør overstige ca. 1500 m² og hvor der maksimum må bebygges på 1/15 del af grundarealet.

Byggeri bør kun opføres i ét plan, som i det eksisterende sommerhusområde, så naboer til et kommende byggeri generes mindst muligt. En grøn korridor mellem det eksisterende byggeri og det nye parallelt med Fuldrigger stien vil også kunne mindske generne.

I forhold til kloakering og overfladevand fra befæstede arealer bør der etableres bæredygtige løsninger. Trenden er at nybyggeri i større og større grad er helårsbeboelse. Hermed stiger spildevandsbelastningen også. Kloakering af et nyt sommerhusområde bør derfor naturligvis ske ved tilkobling af området til centrale rensesanlæg så spildevandet renses efter moderne principper og teknologi.

Afstrømning af overfladevand kan forventes at øges i takt med at der etableres flere befæstede arealer i området. Det bør derfor etableres holdbare løsninger der modvirker udskylning af overfladevand og jord til Dråby Strandvej som det allerede ses i dag. En lav byggeprocent vil her være med til at reducere overfladeafstrømningen.

Løsning:

- Byggeri i nyt sommerhusområde bør reguleres på samme vilkår som deklARATIONEN for det eksisterende sommerhusområde.
- Grundstørrelse i nyt sommerhusområde bør være maksimum 1500 m², hvoraf maksimum 1/15 af grunden må bebygges.
- Der udlægges et samlet areal svarende til 20 % af det planlagte sommerhusområde til rekreative og grønne arealer med højt naturindhold.
- Byggeri må kun opføres i ét plan.
- Nyt sommerhusområde bør kloakeres med central rensning.
- Der etableres løsninger der imødegår udskylning af overfladevand til Dråby Strandvej.

Herlighedsværdi

Området har store landskabelige værdier i et stærkt kuperet dødislandskab med storslået udsyn mod Dråby og Jernhatten. Det planlagte sommerhusområde vil placeres på to moræneområder, der skråner ned mod engarealerne mod nord. Områdets herlighedsværdi, herunder udsyn mod nord over landskabet og Jernhatten forringes generelt for både eksisterende sommerhuse og besøgende ved etablering af ny bebyggelse.

Løsning:

- Gener med forringet udsigtsforhold kan mindskes, ved at lave deklARATION om placeringen af nye sommerhuse, så der derved tages hensyn til udsynet – f.eks. forskudt placering og bygge sigtelinjer med fokus at sikre frit udsyn.