

Opfølgning på møde mellem Syddjurs Kommune og Grundejerforeningen Dråby Strand den 1. november 2021

Grundejerforeningen Dråby Strand (GRF) vil gerne sige mange tak for endnu et godt og konstruktivt møde den 1. november 2021 vedrørende lokalplan for nyt sommerhusområde ved Dråby Strand. Vi ser frem til at deltage i den videre proces.

Vi har tidligere meddelt kommunen vores ønsker og er glade for, at kommunen har fremsendt vores ønsker til udstykkerne, så dette kan indgå i den videre proces med udarbejdelsen af lokalplanen. Vi har opdateret vores tidligere ønsker i bilag 1 og tilføjet et par nye bemærkninger, som vi vil bede kommunen tilsende udstykkerne. Vi har noteret os at kommunen har blik for, at det naboskab og den kultur, som GRF og øvrige beboere i området gennem mere end 60 år har samlevet i, ikke påvirkes negativt i forhold til den nye bebyggelse.

Kommunen orienterede om status for lokalplanen, som vi diskuterede. Vi har noteret os følgende;

Planproces

- Lokalplanprocessen endnu ikke er igangsat, og at dette forventeligt sker primo 2022. Dette giver GRF et håb om, at vi borgere i området kan sætte et positivt aftryk gennem frugtbar dialog med den myndighed i kommunen, der står for projektet.
- Der foreligger ikke pt. en fyldestgørende ansøgning, med overblik over infrastruktur, planforhold m.v., der kan danne grundlag for at igangsætte lokalplanprocessen.
- Når lokalplanprocessen går i gang vil der normalt gå 9-12 mdr. inden byggeriet kan påbegyndes.
- Der kan forventes udstykket færre end de 139 sommerhuse som fremgår af kommuneplanen, da der er fradrag i forbindelse med udlægning af grønne områder, veje, stier m.v.
- Der er ikke udtrykt ønske fra udstykkerne om at etablere store sommerhuse. Kommunen arbejder for at sikre grundstørrelser på minimum 1200 m², sådan at bygningsreglementets og kommuneplanens bestemmelser er overholdt. Dog er det for nuværende ikke med i drøftelserne at sætte et konkret maksimum på 1500 m²
- GRF ønsker at der foreligger et sammatrikuleringsforbud gældende for hele udstykningen.

Infrastruktur m.v.

- Kommunen lyttede til grundejerforeningens forslag om, at vejføringen fra Hjuldampervej til de 2 områder etableres, således at den kørende trafik ikke ledes ned gennem GRF's vejnet, men føres ind i de to områder ved nyetablerede selvstændige indkørsler fra Karlsbjergvej og Dråby Strandvej. GRF modsætter sig stærkt adgangsvej gennem foreningens veje, som vil have ekspropriativ karakter.
- Kommunen arbejder for en hensigtsmæssig trafikafvikling i området, der tilgodeser både nuværende grundejere samt grundejere i det kommende sommerhusområde. Dog er det endnu ikke fastlagt hvordan trafikken konkret skal afvikles i området. Hjuldampervej indgår derfor fortsat i som et muligt led i løsningen af hvordan trafikafviklingen i området vil kunne foregå mest hensigtsmæssigt. Grundejerforeningen Dråby Strands ønske om etablering af selvstændig indkørsel fra Karlsbjergvej og Dråby Strandvej noteres og tages med i de videre drøftelser.

- Kommunen er opmærksom på vandværket placeret på Fuldriggerstien, og den drikkevandsboring, der er knyttet til vandværket. Grundejerforeningen har udtrykt bekymring om, hvorvidt bebyggelserne vil have negativ påvirkning på vandforsyningen, herunder fra nedsivning, anvendelse af sprøjtemidler o.l.
- Kommunen har noteret sig GRF's ønske om, at der etableres grønne områder langs skel mod GRF og mod Dråby Strandvej, og i den forbindelse overveje om etablering af cykel-/gangsti kan etableres i disse grønne områder, specielt ved Dråby Strandvej. Kan indtænkes i det projekt, som Mobilitetsafdelingen nødvendigvis igangsætter i forbindelse med Dråby By og stranden.
- Kommunen sikrer at bebyggelserne ikke overstiger de i lovgivningen angivne størrelser.
- Kommunen kunne ikke oplyse nærmere om kloakering af området og ville undersøge dette nærmere og orientere GRF.

Landskabsforhold

- Kommunen sikrer at der tages hensyn til landskabet i planprocessen, herunder at der sikres udsigtsforhold, i henhold til udpegningen som geologisk interesseområde.
- Kommunen oplyste at der vil ikke forekomme væsentlige ændringer i terrænhøjden i byggefeltet. Normal praksis vil være en tilladt terrænjustering på op til +/- 0,5 meter som led i byggemodningen.
- Med henblik på størst mulig integration i landskabet (geologisk interesseområde!) foreslog GRF, at der kunne etableres naturlig beplantning, bygges diskret i træ, neutrale farver o.l.

Vi ser frem til den videre proces.

Mange hilsner

Thorsten Møller Olesen Riis, formand

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.

Fælles sommerhuskultur

- "Store sommerhuse" (forventelig udlejning), bør ikke opføres, idet dette ikke er fordrende for at opbygge en ny fælles kultur i området – det vil kulturen være for forskellig til.
- Etableres "Store sommerhuse", placeres disse længst muligt væk fra eksisterende sommerhuse, da kulturen mellem de to sommerhusområder er forskellig (nyt/gammelt).
- "Almindelige" sommerhuse lægges op mod de eksisterende matrikler i GRF Dråby Strand.
- Grønne arealer og stier etableres mellem de to sommerhusområder.

Infrastruktur

- Grundejerforeningen ønsker ingen "ny" trafik ned over sine veje, da der i forvejen er problemer med larm, støv og hurtig kørsel.
- Særskilte adgangsveje fra Dråby Strandvej til nye sommerhuse så eksisterende sommerhusområde ikke belastes af øget trafik.
- Ingen adgangsvej til nyt sommerhusområde fra Hjuldampervej.
- Store sommerhuse forventes at rumme mange personer og stor udskiftningsfrekvens og deraf følgende trafik med mange biler. Af hensyn til dels sikkerhed og dels at reducere belastning for andre beboere i både det nye og eksisterende sommerhusområde, placeres store sommerhuse tæt på Dråby Strandvej.
- Særskilt adgangsvej/sti fra nyt sommerhusområde til stranden.
- Trafik- og opholdsplan for strandområdet, så denne ikke slides unødvendigt af biler, aktiviteter.
- Foretages kloakering af nyt sommerhusområde aht. drikkevandsbeskyttelse og dårlige nedsivningsforhold i området bør det ikke medføre øget krav til kloakering for eksisterende sommerhusområde.
- Etablering af mindre sorterings- og affaldsstation i nyt sommerhusområde der kan sikre bæredygtighed og øget genanvendelse af flasker, pap, metal m.v.

Byggeri

- Nybyggeriet bør i videst mulige omfang sikre eksisterende udsigtsforhold for nuværende sommerhuse i GRF Dråby Strand hvorfor der bør bygges med mindst mulig højde og lavest muligt i terræn.
- Afskærmende 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.
- Udlæg af grønne korridorer/områder langs eksisterende sommerhuse og Dråby Strandvej.
- Sommerhuse bør max. bygges op til 150 m², som er den maksimale størrelse der definerer store sommerhuse, jf. sommerhusvejledningen, hvilket vil sikre mere æstetisk og arkitektonisk harmoni til



det eksisterende sommerhusområde, hvor den maksimale størrelse, i henhold til områdets deklARATION, blot udgør 1/15 (6,7 %) af grundstørrelsen.

- GRF ønsker et sammatrikuleringsforbud gældende for hele udstykningen.