

NOTAT

Den 19. juni 2024 havde Syddjurs Kommune på vores anmodning herom inviteret os til et orienterende møde om den igangværende lokalplanlægning for det nye sommerhusområde ved Dråby Strand.

Deltagere:

- *Johnny M. Christensen*, som er arkitekt maa og planlægger. Johnny er partner hos landinspektørfirmaet Liefæ, som Syddjurs Kommune har aftale med om at forestå arbejdet med lokalplanen til den er endelig.
- *Leif Krabbe*, fm for grundejerforeningen Dråby Strand
- *Thorkild Hansen*, repræsentant for fem berørte grundejere øst for sommerhusområdet, herunder Dråby Strand Camping.

Opsummering vedr. mødets temaer:

Der er tale om en uformel orientering, og det blev understreget, at der endnu ikke foreligger et endeligt oplæg til lokalplanen. Kommunen skriver derfor ikke referat fra mødet.

- Planlægningen er en videreførelse af det oprindelige lokalplanlægningsforløb og det oplæg som blev politisk besluttet 8. juni 2022. De besluttede hovedgreb og principper fastholdes vedr. infrastruktur, antal huseheder, udsigtskile, 15 m brede, grønne bræmmer mod Dråby Strandvej fastholdes af Kommunen. Der kan ikke planlægges uden for lokalplanområdets afgrænsning, som mod øst grænser op til 300 m strandfredningslinjen.
- Udstykker har for ca. 9 mdr. siden skiftet rådgiver. Det er det meget anerkendte Landskabsarkitektfirma Schønherr, Aarhus, som forud for arbejdet med lokalplanlægningen har udarbejdet en landskabsanalyse. Landskabsanalysen tilsendes os til orientering.
- Der foreligger, og vi fik forevist et *udkast* til overordnet udstykningsdesign, som bygger på princippet med såkaldte "sokkelgrunde", dvs. rummelige byggefelter, hvor det øvrige areal i princippet indgår som fællesareal – "vild natur". Udkastet kan ikke p.t. udleveres til os. Antal af huseheder beregnes - uanset valg af udstykningsprincip - på baggrund af en minimumsgrundstørrelse på 1200 m² og en bebyggelsesprocent på 15. Der bliver formentlig ligesom tidligere tale om omkring 90 huseheder. Udstykkerne har ikke i udkastet indarbejdet muligheden for 10 kæmpesommerhuse.

Særlige forhold:

1) Infrastruktur.

Som nævnt bliver der fortsat indkørsel ad Hjuldampervej, men kun ca. 60 m ind, hvorefter man kan køre til højre eller venstre i den nye udstykning ad de to nye stamveje. Der etableres en ny adgangsvej fra Dråby Strandvej ca. midt på bakken før Dråby Strand Camping, gennem den planlagte udsigtskile.

Endelig arbejdes sideløbende på aftale om at etablere en 3. indkørsel ad Karlsbjergvej, som er en privat vej, hvorfor det kræver aftale med lodsejeren.

2) Overfladevand, spildevand.

Med de forventede, kraftige stigninger i nedbørsmængder og jordens beskaffenhed med lerlag i undergrunden udgør overfladevandet et problem. En del af løsningen er indtænkt ved at lede

vandet til forsænkninger i den 15 m brede, grønne bræmme langs Dråby Strandvej, hvilket kan medvirke til at berige biodiversiteten. Der forventes dog på langt sigt så store vandmængder, at der skal findes løsninger, som kan forsinke afstrømningen og sikre en tålelig afstrømning. Spildevand håndteres med septiktankanlæg. Der vil således ikke blive kloakeret i området.

3) Gangsti langs hvidtjørnehegnet og trappe på klinten

Udstykkerne ønsker at anlægge en adgangssti hen over agerjorden øst for udstykningen og ned over den fredede klint og/eller langs klinten og videre til stranden. Stiforløbet ligger således uden for lokalplanområdets afgrænsning, og inden for 300 m strandfredningslinjen samt tilgrænsende det fredede klintområde med særlig flora, fauna og biodiversitet. Dette forhold indgår ikke direkte i lokalplanen, men vil udgøre en særskilt sag, ligesom der skal ansøges om dispensation hos bl.a. Kystdirektoratet. Det vides ikke p.t., hvordan Syddjurs Kommune vil stille sig i forhold til at bakke op om en dispensationsansøgning. Undertegnede gjorde klart, at der ikke kan lokalplanlægges inden for strandfredningslinjen. Vi tilgrænsende grundejere kan ikke acceptere anlæggelse af en sådan stiforbindelse, som vil påvirke fuglelivet og den øvrige biodiversitet på klinten og give indbliksgener hos os lodsejere ved foden af klinten. Vi henviser til, at der allerede er en eksisterende stiforbindelse gennem den eksisterende udstykning med anlagt trappe på klinten, og dels at der opstår en ny, naturlig adgangsvej i den nye udstykning gennem det grønne område langs Dråbyvej til stranden. Adgangsvejen vil i begge tilfælde få ca. samme længde og linjeføringen dermed være neutral for brugere.

4) Kunstigt lys.

Vi understregede, som ved tidligere møder, vigtigheden af, at der i lokalplanen sikres maksimal dæmpning af kunstigt lys i hele udstykningsområdet. Både af hensyn til beboerne selv samt muligheden for almenheden at opleve nattehimmelen og endelig af hensyn til påvirkning af dyrelivet.

5) Bæredygtighed, æstetik, arkitektonisk kvalitet

Vi understregede, som ved tidligere møder, vigtigheden af, at der foreskrives, at husene skal bygges af træ, som lagrer CO₂ - og ikke af mursten. Johnny bekræftede, at Kommunen har mulighed for at stille dette krav, som vil være i tråd med Kommunens bæredygtighedsstrategi og desuden tilgodese krav om harmoni og æstetik.

Tidsplan:

Der foreligger ikke p.t. en tidsplan. Johnny understreger, at det er udstykkerne og deres rådgivere, der bestemmer farten. P.t. arbejdes med afklaring af problematikken med overfladevandet, men det er Johnnys vurdering, at en færdig plan vil kunne være klar til politisk behandling i løbet af 4. kvartal i år.

Konkrete aftaler:

- 1) Det blev aftalt, at Johnny indkalder os til et nyt møde, når der foreligger en færdig plan og før den sendes i politisk beslutningsproces.
- 2) Vi får tilsendt Schønherr's landskabsanalyse.

20. juni 2024 Thorkild Hansen