

HØRINGSSVAR VEDR. FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1108

BOLIGOMRÅDE SKÆRING STRAND – overførsel fra sommerhusområde til byzone

23. november 2019

Tak for forslag til lokalplanen efter 2 års proces med mange møder og høringer, der er sket på baggrund af bl.a. opfølgende områdekarakter-analyse og principforslag og som alle er udført inden for rammerne af en politisk udmelding.

Lokalplanforslaget rummer flere gode tiltag som 'svar' på processen:

- Beskrivelsen og formåls§ fastholder – ikke højt prioriteret dog – at den grønne karakter skal sikres
- Beplantning i skel og begrænset terrænregulering
- Begrænsning af befæstede forarealer mod veje
- Kældre er ikke tilladt
- Trafikale forandringer, herunder belysning er udsat til senere be- og forhandling.

Desværre repræsenterer disse tiltag 'det muliges kunst og gode vilje i grøn planlægning' i forhold til øvrige forhold, der langt overskygger disse tiltag og som jeg indsiger imod generelt, men **især som grundejer i delområde 10 med baggrund i områdets karakter:**

1. Manglende overensstemmelse mellem Tillæg til kommuneplan og rammer for delområde 10
2. § 1 - prioritering i formåls§
3. § 1 - hovedformål er zoneoverførsel/ændret anvendelse, men vejledning er yderst usikker og ikke klar i f t energikrav?
4. § 8 – nej til skelafstand 2,5 M og nej til bygningshøjde 6,5 M
5. § 8-10 – manglende begrebsafklaring eller tydeligere beskrivelse af 'nye bygninger/bebyggelse' samt 'småbygninger'
6. § 10 – manglende begrebsafklaring eller tydeligere beskrivelse af 'befæstede arealer' eller vejledning i f t beplantningstyper
7. Planforslagets læsbarhed - bedre illustrationer og eksempler?

Indsigelserne begrundes nedenfor – og tager afsæt i:

Overførsel af 130 ha sommerhusområde er den største i dansk planlovshistorie, hidtil begrænset til mindre overførsler af 2-8 ha, og derfor ligger der yderst sparsom erfaring i denne skala. Det forpligter til helt særlige hensyn – som høringsprocessen har søgt – og som savnes i det endelige forslag ved:

- At beboerne IKKE har fået klare svar på, hvad ændret anvendelse betyder FØR fx en afstemning og/eller undervejs
- At analyserne af det store områdes forskellige karakter IKKE er fulgt op af en mere differentieret og detaljeret delområde-planlægning, især vedr. §8
- At de rekreative og attraktive elementer IKKE fastholdes i væsentlig grad til økonomisk fordel for både grundejere og kommune (skat) – dvs. kommunen med sin planlægning ikke udnytter at kunne tilbyde et varieret udbud af parcelhusområder til fælles gavn!

1. Manglende overensstemmelse mellem Tillæg til kommuneplan og rammer for delområde 10

I Tillægget anføres, at den maksimale bebyggelses-% er 25 for delområde 10/280812BO.

I lokalplanens § 8.32 er bebyggelses% begrænset til 20 i delområde 10. Kommuneplanrammen tilrettes, for at undgå yderligere usikkerhed om fremtidige lokalplanændringer – i både dette område og generelt. Jf. også indsigelse pkt. 4, der ligeledes omfatter tillægget.

2. § 1 - prioritering i formåls§

'Zoneoverførsel' som formål i sig selv kan ikke udløse en lokalplan, men det kan have 1. prioritet.

De politiske rammer og dermed forudsætninger for planlægningen og gennemførelsen af 1. prioriteten er klare: *bevaring af områdets grønne kvaliteter og karakter*. Som konsekvens heraf bør det rykkes op i formåls§ som 2. prioritet, så alle andre hensyn i bestemmelserne: områdets anvendelse, landskab, omfang og placering mm tilgodeser disse overordnede formål.

Dermed tilsigtes en bedre overensstemmelse i formåls§ mellem

- indledende beskrivelse/redegørelsen (frem til side 40) og bestemmelserne
- forudsætninger og grundlag for afstemning om netop zoneoverførsel.

3. § 1 - hovedformål er zoneoverførsel/ændret anvendelse, men vejledning er yderst usikker og ikke klar i f t energikrav?

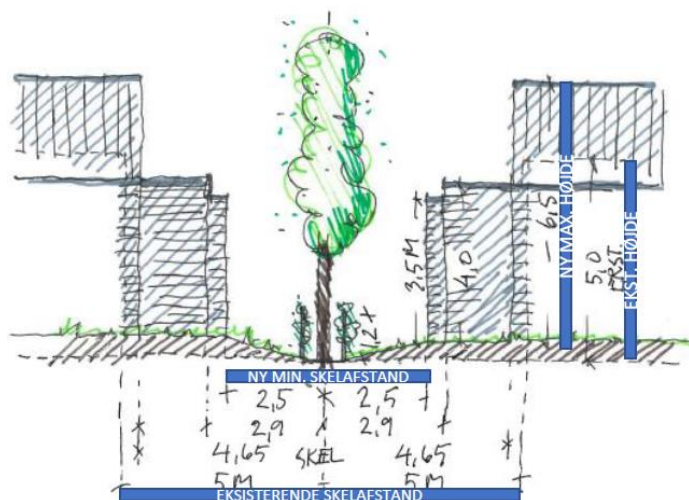
Vejledning og betydningen af 'ændret anvendelse' i forbindelse med zoneoverførsel har undervejs været præget af utallige spørgsmål og forvirring og en administration, der har stået yderst uforberedt og henvist til forespørgsler i ministerierne i f t fx dispensationer i Bygningsreglement. Et resultat af jf. usædvanligt omfang 130 ha sommerhusområde, som intet niveau har kunnet besvare – og som grundejerne reelt har været gidsler i.

Vejledningen, der nu er kommet op til lokalplanforslagets fremlæggelse, bekræfter officielt efter 2 år, at det er BR 18, der gælder, men fx de vigtige energikrav er stadig ikke endeligt udarbejdede – og der kommer fortløbende nye udmeldinger!

Administrationen vejleder korrekt, at grundejerne først kan ansøge efter planens godkendelse og forventer til da, at have grundlaget klargjort, men

- hvor eller hvad afgør hvornår og hvem, der har forpligtelsen til at sikre, at grundejerne har det rette beslutningsgrundlag, som ved Skæring Strand er forudsætning for hele planlægningen - og konsekvenserne??

4. § 8 – nej til skelafstand 2,5 M og nej til bygningshøjde 6,5 M



Illustrationen har jeg benyttet til informationsmøder i november for Grundejerforeninger (og som formand for Grundejerforeningen Skæring Hede Nord) i de nordligste delområder af Skæring Strand, der dækker mere end 50 % af knap 1.100 matrikler.

Foreningerne bygger generelt på frivilligt medlemskab og i Hede Nord har vi derfor valgt ikke at udtale os som forening og repræsentant for en lang række ikke-medlemmer.

Som privatperson er det mit indtryk, at der er overvældende støtte til at bevare netop den grønne karakter og dermed flertal for skel afstand = 5 M.

FOR OMRÅDE 10 gælder – som også generelt-, at analyserne af områdets karakter IKKE er fulgt op med detaljeret planlægning, der viser fx: at skelafstand 2,5 M ikke realistisk muliggør den beskrevne beplantningskarakter sammenholdt med tilladte bygningshøjder. Jf. også træerne i baggrunden!



Kik til vores nabo-boligområder – og spændende konkurrence om 'hvem der bygger først'.. (h=8,5 M ?)



Vue over Skæringvangen, eksempel på 1- etage nyere boligbyggeri og beplantning (?)

Et typisk parcelhusområde i 1-etage + nærliggende boligområder må illustrere, at **1 etage/primær bygningshøjde 5,5 M fremover tilpasset områdernes karakter** (jf. ovenfor) vil standse den uheldige og ulykkelige udvikling, der forskyder **balancen i boligområdernes homogenitet, indkik/privatlivets fred og fald i værdier** – også økonomisk. (jf. nedenfor) de eksisterende regler giver rig mulighed for kreative og flotte byggerier! Disse eksempler er allerede et par år gamle!

§8 Bebyggelsens omfang og placering



5. § 8-10 – manglende begrebsafklaring eller tydeligere beskrivelse af 'nye bygninger/bebyggelse' samt 'småbygninger'

I den indledende beskrivelse og i bestemmelser refereres GENERELT til 'nye bygninger' og 'ny bebyggelse' samt et enkelt sted 'samt småbygninger' må ikke opføres nærmere skel end 2,5 M.

Dette har ført til udbredte misforståelser og spørgsmål i forhold til i BR18 'primære og sekundære bygninger' så som carporte etc. og BR18 §180.

Forslag: at det klart fremgår, at BR18 §180 bygninger i tilknytning til primær bebyggelse IKKE kan opføres tættere skel end 2,5 M – og gerne, at der ikke gives dispensationer med nabohøringer senere, da dette strider mod lokalplanens formål§§!

Igen- mindre grunde m.v. kan krav tilpasses karakter og muligheder, herunder helhedsvurdering.

Yderligere har der været uklarhed om, hvad 6,5 M i bygningshøjde reelt betyder. HVIS denne højde fastholdes, så forslag: at indsætte citat fra Århus Kommune: *6,5 M bygningshøjde giver mulighed for byggeri med udnyttet tagetage – enten med saddeltag, altså stueetage og udnyttet tagetage – eller udnyttet tagetage med trempelkonstruktion.*

6. § 10 – manglende begrebsafklaring eller tydeligere beskrivelse af 'befæstede arealer' eller vejledning i f t beplantningstyper

Befæstede arealer på maks. 40/50% på forarealer mod private og offentlige veje er et konstruktivt forslag. Befæstede fortolkes som faste, impermeable belægningsmaterialer som fx fliser. Øvrige arealer kan således belægges med grus, granitkræver o. lign., hvilket synes i modstrid med ønsket om begrænsning? – så er der behov for detaljering???

Ligeledes gælder beplantningen: HVIS afstande til skel 2,5 M ikke ændres, så forudsætter lokalplanens krav, at den udbygges med en vejledning til beplantningstyper i skel - med baggrund i vækst h/b, fugtig jord/afvanding i skel, skygge fra bebyggelse - for at der realistisk kan komme en frodig, varieret beplantning med 'gro-garanti' – og så det selvgroede i dag ikke kun afløses af 'bøgehække'.

7. Planforslagets læsbarhed - bedre illustrationer og eksempler?

Den hurtige frihåndsskitse/snit er OGSÅ indsat for at illustrere nødvendigheden af at tænke i flere dimensioner og ikke kun i plan ved udarbejdelsen og formidling af lokalplaner i omfang på 98 sider.

Til sidst p v a grundejerne i delområderne 10/11/12:

- **Redningsveje fra/til stranden** alle veje mod strande i delområde 10 er i dag indsnævrede med kampesten m.v. til smalle stier. Vi har redningskrans samt opsat skilte fra SOK. Vil Lokalplanen udpege og sikre adgangen til 1-2 redningsveje for det offentlige (brand, ambulance, drift) til stranden?
- Rettelse til kortbilag m.m. før tinglysning: Hedevangsvej 5 er ikke helårsbolig.

MVH/
Christel Ebsen