

Ny lokalplan for den del af sommerhusområdet ved Strøby Egede/Strøby Ladeplads, som overgår til helårsbeboelse

Kommentarer fra Grundejerforeningen Kystvejen

i forbindelse med forhøring

(Vedtaget på bestyrelsesmøde den 8. januar 2019)

1. Baggrund

Udgangspunktet for denne stillingtagen er foreningens generalforsamling den 7. juni 2018. Her sagde den daværende formand, Jens Karoli, følgende i sin formandsberetning:

Omkring den kommende lokalplan for den del af Kystvejen, som bliver omdannet til byzone, er der på borgermøde i Strøby Idrætscenter og blandt vores medlemmer fremsat ønsker om, at området ikke må udvikle sig til traditionelt byområde, men skal bevare mest muligt af sit nuværende præg. Herunder at man vil undgå fortove, gadebelysning, for høj bebyggelse og for tæt bebyggelse.

I forbindelse med dette punkt spurgte Jens Karoli direkte deltagerne i generalforsamlingen, om de var enige i dette synspunkt, hvilket de bekræftede. Generelt kan det derfor siges, at foreningen ønsker at bevare områdets nuværende åbne og grønne karakter med lav bebyggelse og en vis afstand mellem husene. Med udgangspunkt i dette skal vi bemærke følgende om de enkelte dele af en kommende lokalplan.

2. Lokalplanens enkelte elementer

Bygningshøjde og antal etager

Vi foreslår følgende bestemmelse om dette indføjjet i den nye lokalplan:

Bygninger må opføres i én etage og med en maksimal højde på 5 meter. På grunde med skrånende terræn må bygninger opføres med kælder, der er synlig fra vej, således at disse, set fra grundens laveste del, fremtræder som værende i to etager. Bygningens højde beregnes fra det fastlagte niveauplan for stueetagen.

I tilfælde, hvor der som følge af bygningens beliggenhed og indretning ikke kan påregnes gener i form af skyggevirkning og/eller indblik på nabogrunde, kan kommunalbestyrelsen tillade at bygninger opføres i en højde af maksimalt 8,5 meter og med udnyttet tagetage.

På grunde, som ved denne lokalplans ikrafttræden havde helårsstatus, kan nye bygninger opføres i samme højde og med samme etageantal som det hidtidige byggeri, dog maksimalt med 2 etager og i 8,5 meters højde.

GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN STRØBY EGEDE/STRØBY LADEPLADS

Tagformer

Der har længe været et ønske, både blandt borgerne og deres valgte repræsentanter, om mulighed for andre tagformer end symmetrisk sadeltag, som er den eneste tilladte i den nuværende lokalplan 5-03. En kommende lokalplan bør derfor ikke indeholde bestemmelser om bestemte tagformer, idet alene bygningsreglementets bestemmelser bør finde anvendelse.

Afstand til nabo

Vi finder, at bygningsreglementets afstand til naboskel på 2 ½ m for helårshuse udgør en drastisk ændring i forhold til den nuværende afstand på 5 m for sommerhuse. En mindste afstand på 3 ½ m til naboskel for beboelse vil være et passende kompromis, som vil sikre, at områdets nuværende åbne karakter bevares. For udhuse, garager m.v. kan bygningsreglementets bestemmelser finde anvendelse.

Bebyggelsesprocent

Her mener vi, at bygningsreglementets grænse på 30% bør finde anvendelse.

Skal der være mulighed for at bygge rækkehuse og/eller dobbelthuse?

Vi mener ikke, at rækkehuse vil være i harmoni med områdets karakter. Dobelthuse bør være tilladt.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Vi finder, at den nuværende lokalplans bestemmelser om dette har fungeret tilfredsstillende og kan overtages uændret i den ny lokalplan.

Udstykning

Det bør ikke være tilladt, at udstykke grunde med et areal mindre end 800 m².

Veje i området, fremkommelighed

Overgang til helårsstatus kunne være en anledning til at gentænke den trafikale situation i området. Sommerhusområdet, herunder bl.a. Brinken, er karakteriseret ved talrige spærringer. Dette medfører længere adgangsveje ind og ud af området – i ekstreme tilfælde op til 60% i forhold til en situation, hvor man frit kunne vælge den korteste strækning. Dette medfører en forøgelse af det totale antal kørte kilometer i området på skønsmæssigt 25-30% i forhold til, hvad man ville have, hvis området var fri for spærringer. Er noget sådant fortsat tidssvarende og i tråd med tidens tendens til at give miljøet en stadig højere prioritet?

Andre forhold (erhverv, parkering, haver m.v.)

Vi finder ikke, at bestemmelserne i den gældende lokalplan på disse områder er tilstrækkeligt klare og detaljerede til at regulere forholdene i det kommende helårsområde på tilfredsstillende vis. Lokalplan nr. 316.4 for Kystområdet ved Solrød Strand vedrører et tidligere

GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN STRØBY EGEDE/STRØBY LADEPLADS

sommerhusområde, som har mange ligheder med det nye lokalplanområde ved Strøby Egede/Strøby Ladeplads. Denne lokalplan indeholder i paragrafferne 3, 5 og 7 en række bestemmelser, som med fordel kan overtages eller tjene som inspiration for den kommende lokalplan for det nye helårsområde.