

Frederiksberg d. 16. august 2010.

Vedr. forslag til Landsplansdirektiv for nye sommerhusområder i Region Midtjylland, på Sjælland og Bornholm med plads til i alt 1.000 sommerhusgrunde.

Undertegnede grundejerforening vil hermed gøre indsigelser overfor Samsø kommunes/Landsplansdirektiv vedr. udstykning af 63 nye sommerhusgrunde i Mårup Østerstrand.

Begrundelsen for indsigelsen er følgende:

1. Samsø kommunes ansøgning indeholder en række økonomiske beregninger om gevinsten ved opførelse af nye sommerhusgrunde. Beregningerne baserer sig på en række tal, der anno 2010 er betydelig ændret. Beregningsgrundlaget er foretaget i 2007, altså ca. 3 år gammelt materiale.
 - Salgsprisen på grundene er i beregningsgrundlaget sat til 300.000 – 450.000 kr. pr stk. I mellemtiden har der været finanskriser, så et gennemsnit på 375.000 kr. pr grund holder ikke længere. Ved rundspørge til andre af de tidligere godkendte nye udstykninger (1. Landsplansdirektiv vedr. udstykning af nye sommerhusgrunde – Nordjylland og Lolland Falster, må konstateres, at det flere steder er svært at sælge disse grunde til trods for kraftige prisfald.
 - Desuden er billetpriserne på færgerne til og fra Samsø steget markant, alene på Sjællands-overfarten med op til 40%.
 - Oprettelse af 1.5 nye job pr parcel forudsætter at grundene bliver solgt hurtigt. Der er ikke taget højde for de mange uden-ø's håndværkere, som arbejder på Samsø, eller at husene leveres som 'samlesæt'.
 - Udlejnings regnestykket er baseret på et gennemsnit på 22 uger om året. Dette er urealistisk, da mange udlejnings huse står tomme i maj og juni måned. En optimistisk vurdering på 15- 16 uger vil være mere i overensstemmelse med virkeligheden.
 - En eventuel lokaløkonomisk effekt vil være yderst langsigtet og ikke umiddelbart mærkbar (grundet bl. a. en lav omsætning på markedet for sommerhusgrunde). Der er fortsat "gamle grunde til salg i området, grunde som trods rimelig beliggenhed ikke er blevet solgt. En eventuel opførelse af mange nye sommerhuse vil påvirke priserne på den eksisterende bebyggelse i negativ retning, dermed lavere vurderinger og ejendomsskatter.
2. I Forslag til landsplansdirektiv står anført, at det eksisterende sommerhusområde består af 276 sommerhusgrunde.

Af disse er 27 en ny udstykning (heraf 2 storparceller) foretaget i 2009, så den reelle forøgelse af sommerhuse for området bliver 90 nye grunde i en bebyggelse som indtil juni 2009 rummede 251 grunde, det svarer til en samlet forøgelse på 36 %. Fornemmelse af at være i et sommerhusområde præget af natur, fredelige omgivelser, som ikke er alt for store eller turistprægede vil forsvinde. Hvis udstykningen gennemføres vil Mårup Østerstrand området blive på størrelse med hovedbyen Tranebjerg.

22 ha god landbrugsjord må forventes at ligge brak mange år frem. Disse 22 ha anvendes i dag til intensiv grøntsags dyrkning med tilhørende beskæftigelse.

De 27 grunde, der blev udstykket i 2009 blev udbudt til en salgspris på 395.000, og der er efter et år solgt én grund, trods prisnedsættelse til 335.000 eller derunder.

3. I Forslag til Landsplansdirektiv er anført at området "vejbetjenes af en ny vej mellem det ny og det eksisterende sommerhusområde".
Netop den vej har været genstand for massive indsigelser (fra bl.a. alle grundejerforeningerne i sommerhusområdet og Nordby Borgerforening) i forbindelse med vedtagelse af den seneste kommuneplan. Den vej ville kræve gennembrud af et fredet dige og vejen blev fjernet fra den vedtagne kommuneplan (se bilag 1), der blev vedtaget d. 15/12 2009. I stedet skal der til et eventuelt ny område være adgang fra landevejen, så den forudsætning i forslaget er ikke længere gældende. Under alle omstændigheder vil den omtalte vej, Heden være uegnet som tilkørselsvej.
4. Den eventuelt kommende nye udstykning ødelægger forholdene for mange af de eksisterende sommerhuse, - nemlig alle huse der støder op til en ny bebyggelse, hvor der aktuelt er frit udsyn over marker til Nordby bakker (se bilag 2). Ligeledes vil det påvirke adgangsvejene til stranden, så lovens hensigt med at fastholde eller højne kvaliteten i eksisterende såvel som i nye sommerhusområder kan ikke indfries.
5. I forslaget understreges det, at der ikke må ske forringelse af væsentlige natur- og landskabsværdier. På det foreslåede område færdes dagligt råvildt og mange harer. Haren er en truet dyreart (miljøministeriets rødliste pr. 15. april 2010 - se bilag 3).
Ved opførelsen af yderligere 63 nye huse lukkes af for 22 ha, hvor dyrene frit har kunnet færdes. Det var derfor positivt at høre miljøministeren på TV2 d. 30. juni 2010 sige, at hun vil kæmpe for bevarelsen af vores natur".
6. Under den forudsætning, at man overhoved kan sælge grundene vil området i mange år frem være plaget af støj, byggeri/byggerod og tung lastvognstrafik, hvilket bliver ulideligt for den eksisterende bebyggelse, få dyrelivet til at flygte og vejene skal bære lastvognstrafik, som området på ingen måde er velegnet til.

Forslag:

At antallet af nye udstykninger nedsættes fra 63 til 28, som alle placeres i direkte forlængelse af den anden nye udstykning på de 27 grunde (se bilag 4). Samlet vil det forøge antallet af sommerhusgrunde med 55 i stedet for 90.

De kommende ejere af de 27 allerede udstykkede grunde er ved købet bekendt med planerne om yderligere udstykning, - så de får ingen ubehagelige overraskelser.

Forslaget sikrer bevarelse af åbne områder på alle sider af en ny udstykning, hvilket giver mulighed for bevarelse af naturværdier.

Hvis ovennævnte forslag følges, vil generne for den eksisterende bebyggelse mindskes og det vil kun være nødvendigt med én adgangsvej fra landevejen og ind til det samlede nye område med i alt 55 grunde (27 + 28).

Konklusion:

Hvis der skal værnes om den nogle steder allerede nedslidte natur (folk der går udenfor stierne i Nordby bakker) og Samsø sommerhusområde Østerstrand fortsat skal være attraktivt for de, der søger fred og ro i smuk natur, så kan området ikke bære en så massiv udstykning, som der er lagt op til. Samtidig ser vi ingen umiddelbar økonomisk gevinst, da forudsætningerne for de fremlagte beregninger er bristet.

Og det er vigtigt at huske at Samsø ikke SKAL have 100 nye sommerhusudstyknings, men er tildelt **op til** 100 stk, uden krav om fuld udnyttelse af det tildelte.

Med venlig hilsen

Grundejerforeningen Fredendal

v/ formand Anne Jacobsen

Rostrupsvej 6

2000 Frederiksberg

E-mail: eraj@mail.dk

Tlf. + 45 20 93 30 63