

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal - Lykkestrup - Mårup Østerstrand Syd

Samsø Kommune

Teknisk Afdeling
Søtofte 10
Tranebjerg
8305 Samsø

Email : kommune@samsoe.dk

Mandag den 30. juli 2012

Vedr.: Indsigelse mod Lokalplan nr. 74

På vegne af følgende grundejerforeninger på Samsø, som repræsenterer ca. 425 sommerhusejere (medlemmer) :

- Grundejerforeningen Fogedmarken
- Grundejerforeningen Fredendal
- Grundejerforeningen Lykkestrup
- Grundejerforeningen Mårup Østerstrand Syd

fremsendes hermed vore indsigelser til Lokalplanforslaget nr. 74. Indsigelsen tager hver § for sig og lister den generelle indsigelse under punktet "Bemærkninger" med særlige indsigelser for specifikke grundejerforeninger under "Specielt". Herefter følger et "Forslag" til ny plantekst.

Endvidere henviser vi til mødet med Søren Steensgaard og Bertel Meilvang den 27. Juni 2012, hvortil alle ovenstående grundejerforeninger var repræsenteret. Mødet var meget positivt og her blev størstedelen af indsigelsens punkter gennemgået og diskuteret og flere væsentlige punkter blev afklaret.

Denne indsigelse skal endvidere ses som en forlængelse af vor "Indsigelse mod manglende miljøvurdering – Lokalplan nr. 74" som blev fremsendt den 23. april 2012.

Generelt

Grundejerforeningerne (GRF) bifalder kommunens initiativ til at få samordnet retningslinier og rammer for øens forskellige sommerhusområder. I og med at lokalplanforslaget for størstedelen gentager tidligere planer og servitutter finder GRF planforslaget generelt egnet til at bevare områdernes karakteristika og egenart, herunder den fine balance mellem natur og bebyggelse, som det har været tilfældet indtil nu.

Denne balance og øens naturværdier kombineret med ro og rige udfoldelsesmuligheder er netop hovedårsagerne til at de nuværende sommerhusejere valgte Samsø fremfor et andet sommerhusområde i Danmark.

Til planforslagets bestemmelser har GRF følgende bemærkninger og forslag:

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal – Lykkestrup – Mårup Østerstrand Syd

§ 1 Formål

Tekst Stk. 1.1 : at sikre områdets anvendelse til sommerhusformål, herunder kollektive anlæg for områdernes beboere, gæster og éndagsturister

Bemærkn. GRF finder det uhensigtsmæssigt, at der skal åbnes specifikt for éndagsturister, idet disse typisk ikke udviser den samme omsorg for områdets natur, hvorfor vi kan forvente mere affald i området samt større slitage, herunder på veje og stier, som i øvrigt vedligeholdes af områdets beboere. Bilende éndagsturister vil i øvrigt også øge luftforureningen i området

GRF ønsker ikke, at der åbnes mulighed for kollektive anlæg, såsom etablering af feriekolonier, kondibaner, legepladser, camping- eller parkeringspladser for udefra kommende gæster eller nogen form for butikker. Begrebet "kollektive anlæg" bør derfor nærmere præciseres i teksten.

Forslag Teksten ændres til : "At sikre områdets anvendelse til sommerhusformål, herunder kollektive tekniske anlæg (vand, el, og kloak) for områdets beboere og gæster."

§ 3 Områdets anvendelse

Tekst Stk. 3.1 : Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusområde med kollektive anlæg og andre naturligt tilknyttede funktioner, fx feriekolonier o.l.

Bemærkn. GRF mener generelt at kollektive anlæg, så som feriekolonier og storparceller, vil medvirke til at ændre områdets (delområdernes) karakter af rolige sommerhusområder, med relativ lav trafik og støjniveau. Se kommentarer under § 1.

Dertil kommer at ordet "o.l." (og lignende) kunne åbne for utilsigtede funktioner og skal derfor klart præciseres. Eksempelvis ønsker GRF ingen campingpladser, ishuse mv., eller etablering af yderligere feriekolonier, som i givet fald vil ændre områdets karakter markant. Ordet "o.l." skal således præciseres og efterfølgende godkendes eller udelades

Forslag Teksten ændres til : "Områdets anvendelse fastlægges til sommerhusområde med kollektive tekniske anlæg som anført under § 1.

Tekst Stk. 3.2 : De på kortbilag 3, 6 og 8 markerede arealer

Bemærk. Reference til kortbilag 7 er tilsyneladende glemt

Forslag Teksten ændres til : "De på kortbilag 3, 6, 7 og 8 markerede arealer...."

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal – Lykkestrup – Mårup Østerstrand Syd

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

Tekst Overskrift : Delområde A, B, C, D, F og H.

Bemærkn. Delområde G er tilsyneladende glemt.

Forslag Overskriften ændres til : "Delområde A, B, C, D, F, G og H."

Tekst Stk. 5.1 : Vejadgang til de nævnte delområder skal fortsat ske via det eksisterende vejnet, der omfatter hovedadgangsveje og interne adgangsveje

Specifikt For grf. Mårup Østerstrand Syd gælder, at den nye udstykning på 26 parceller, heraf 2 storparceller, vest for Lærkevej vil øge belastningen af denne i betragtelig grad, idet denne vej p.t. er den eneste adgangsvej til denne nye udstykning.

Lærkevej er kun en smal grusvej, som ikke egner sig til gennemfartsvej for en større udstykning, og væsentligt øget belastning. Endvidere gælder at denne vej også vedligeholdes af GMØS med frivillig tilslutning, ligesom vi i GMØS anser det for værende stort set umuligt at identificere evt. skadevoldere med efterfølgende krav om erstatning.

Der bør således etableres en ny forbindelsesvej direkte til landevejen, således at trafikken til og fra udstykningen ledes uden om eksisterende veje i grf. Fredendal og Mårup Østerstrand Syd.

Forslag Teksten ændres til : "Vejadgang til de nævnte delområder skal fortsat ske via det eksisterende vejnet, der omfatter hovedadgangsveje og interne adgangsveje. Dog således at der skal etableres en forbindelsesvej direkte mellem den nye udstykning umiddelbart vest for Lærkevej og landevejen mellem Mårup og Nordby, så snart denne udstykning er færdigudbygget."

Tekst Stk. 5.2 : Eksisterende stiforbindelser skal opretholdes

Specifikt For grf. Fogedmarken gælder : Med henvisning til lokalplanforslagets kortbilag 7, samt til dennes skrivelser bilag 1, skal vi gøre opmærksom på, at lokalplanforslagets kortbilag ikke er korrekt, idet de eksisterende gangstier, som forbinder Rosenvejs sydlige stikveje med Lupinvej og Bækvejen, ikke er indtegnede.

Tekst Stk. 5.4 : Inden for området skal der udlægges areal til parkering efter følgende fordeling : - 2 p-pladser pr. sommerhus – 1 p-plads pr. 50 m² for øvrige funktioner

Der kan endvidere udlægges areal til fælles parkering.

Bemærkn. GRF mener at éndagsturisme, feriekolonier o.l. såvel som indretning af p-pladser til øvrige funktioner/fælles parkering, generelt vil øge trafikken og

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal – Lykkestrup – Mårup Østerstrand Syd

dermed forureningen (støv, bilos og støj) markant/væsentligt på det "eksisterende vejnet", som er små veje – ofte grusveje – der i øvrigt

typisk vedligeholdes for beboernes regning. Bilturisme har en skadelig indvirkning på natur, miljø og egenart som rekreativt område, og bør derfor undgås. Eventuelle arealer til fælles parkering bør derfor ligge udenfor området.

GRF er enige i fordelingen af p-pladser pr. sommerhus og øvrige funktioner men det er uklart hvad der præcist menes med "fælles parkering" herunder om der er frit slag for at etablere fællesparkering for flere ejendomme.

Forslag Teksten (5.4) ændres til : "Inden for området skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til parkering efter følgende fordeling: 2 p-pladser pr. sommerhus – 1 p-plads pr. 50 m² bebyggelse for øvrige funktioner (kollektive anlæg).

Der må ikke udlægges nye arealer til fælles parkering indenfor de områder som lokalplanen dækker."

Specifikt For grf. Fredendal gælder : Byggelinien i byplanvedtægt 1 for Nordøen langs Fredendalsvej 5m. fra vejskel ses ikke optaget i lokalplanforslaget. Da grundejerforeningen i en konkret sag har lagt vægt på overholdelsen af byggelinien ønskes denn gentaget i lokalplanen.

Forslag Nyt stk 5.6 (område B) : "Langs Fredendalsvej pålægges byggelinier 5 m fra vejskel."

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Tekst Stk. 7.1 afsnit 2 : I henhold til gældende bygningsreglement BR10 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 15 % for den enkelte ejendom

Bemærkn. GRF mener at en generel øgning fra 10% til 15 % for mange grunde vil kunne betyde mulighed for at bygge sommerhuse på 180-220 m², og for nogle helt op til ca. 300 m² – hvilket vil forrykke balancen mellem bebygget areal og natur væsentligt, til ugunst for naturen og områdets generelle fremtoning.

En bebyggelsesprocent på 15 specifikt for storparceller, vil give mulighed for at etablere bygninger på måske op til 1.000 m² og vil være i direkte disharmoni med områdets aktuelle bygninger.

Ligeledes bør det klart præciseret hvad der indgår i beregningen af byggeprocenten ift. BR10.

Specifikt I henhold til Lokalplan nr. 66 for Sommerhusområdet øst for Mårup § 6 stk 6.1 står : Bebyggelsesprocenten for sommerhusgrunde må ikke overstige 10.

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal – Lykkestrup – Mårup Østerstrand Syd

- Forslag** Teksten ændres til : "...må bebyggelsesprocenten for sommerhuse og evt. storparceller ikke overstige 10 %, og det totalt bebyggede areal må ikke overstige 150 m²."
- Tekst** Stk. 7.7 : (For delområde B) Ny bebyggelse må højst opføres i 1.1/2 etage og med en maks. Højde på 6,0 meter. Dog kan mindre om- og tilbygninger til eksisterende bebyggelse opføres med oprindelig bygningshøjde og etageareal.
- Specifikt** *Grf. Fredendal og Mårup Østerstrand Syd mener at kombinationen af en øget bebyggelsesprocent og øget bygningshøjde (fra 5,0 til 6,0 m) samt tilladelse til at bygge i 1.1/2 etage (mod nu aktuelt 1 etage), for nu hele delområdet (B), langsomt vil ændre området til en mellemting mellem et sommerhusområde og et parcelhuskvarter. Dette er ikke i beboernes interesse, og ikke hvorfor vi har valgt at have sommerhus på Samsø.*
- Forslag** Teksten ændres til at stk. 7.6 også gælder for delområde B

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- Tekst** Stk. 8.1 : Mindre bygninger som anneks, garage, udhus o.l. skal fremtræde med samme materiale- og farvevalg som selve sommerhuset. Alternativt i farven sort.
- Bemærkn.** *GRF mener, at dette indebærer at selv det mest ydmyge udhus til et sommerhus i murværk skal udføres i murværk. Dette er at tilgodese æstetiske hensyn i et urimeligt omfang. GRF er dog enig i at farveholdningen skal være den samme på alle ejendommens bygninger, ligesom GRF ikke er interesseret i at der kan opføres stålskure.*
- Forslag** Teksten ændres til : "Mindre bygninger som anneks, garage, udhus o.l. skal enten fremtræde i samme materialevalg som selve sommerhus eller med træbeklædning. Farvevalget skal altid være det samme som for selve sommerhuset."
- Tekst** Stk. 8.2 : Der må ikke etableres tagterrasser.
- Bemærkn.** *GRF finder at bestemmelsen også bør omfatte fritstående terrasser i et niveau over skæringslinien mellem tag og facade.*
- Forslag** Teksten ændres til : "Der må ikke etableres tagterrasser eller fritstående terrasser i et niveau over skæringslinien mellem tag og facade, og disse må ikke være til gene for de omkringboende."
- Tekst** Stk. 8.5 : Udvendige bygningssider skal fremtræde i træ, blank mur eller med pudsede overflader i farverne hvid, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal – Lykkestrup – Mårup Østerstrand Syd

Bemærkn. GRF mener at dette farvevalg er for snævert og at lokalplanen bør tillade flere farver i henhold til den klassiske jordfarveskala. Vi henviser til Center for Bygningsbevaring i Raadvad : anvisninger til bygningsbevaring, farvesætning a facader af Søren Vadstrup, arkitekt m.a.a. Det betyder blot tilføjelsen af farverne ultramarin, grønjord samt specificering af okker med både gul og rød.

Til orientering rådgiver CfB i Raadvad bla. Kulturarvstyrelsen samt mange kommuner omkring farvevalg. Centerets anvisninger kan downloades fra deres hjemmeside www.bygningsbevaring.dk. Dette vil også bedre genspejle den virkelige situation og give rammerne for et mere individuelt præg og afveksling og samtidig sikre en vis ensartethed og harmoni med den omgivende natur.

De tilladte farver bør være beskrevet i en standard der umiddelbart kan omsættes til farvefabrikkernes farvekort og blandingsanvisninger. Denne liste m. farveanvisninger/koder bør lægges på kommunen hjemmeside.

Forslag Teksten ændres til : "....i farverne hvid, sort eller jordfarver (rød og gul okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt, dodenkop, ultramarin og grønjord) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Farver i henhold til de klassiske jordfarver til facader udarbejdet af Center for bygningsbevaring."

§ 9 Ubebyggede arealer

Tekst Stk. 9.1 : Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag (bortset fra brænde o.l.) og skal overvejende henligge som naturgrund. Maksimalt 30 m² af området kan befæstes, fx ved terrasser o.l.

Bemærkn. Ubebyggede grunde ligger ofte hen, hvorved græs, ukrudt, hække mv. vokser for kraftigt og kan give anledning til gener og arbejde for naboer.

Forslag Teksten ændres til : "Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag (bortset fra brænde). Størstedelen af det ubebyggede areal skal være bevokset, idet maksimalt 10% af det ubebyggede areal må anvendes til andre formål, f.eks. terrasser, ubevoksede stier og badebassiner. Bevoksningen skal holdes ved lige, så den ikke er til gene for de omkringboende, og invasive planter er ikke tilladt, og skal bekæmpes."

Tekst Stk. 9.2 : Hegning i skel må kun være i form af levende hegn (hæk o. lign.). Ved vej- og stiskel skal hække plantes på egen grund mindst 30 cm fra skellet.

Bemærkn. Den anførte afstand er for lille i et sommerhusområde, hvor hegn ofte er beregnet til at være uklippede.

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal - Lykkestrup - Mårup Østerstrand Syd

Forslag Teksten ændres til : "Hegning i skel må kun være i form af levende hegn (hæk og lign.). Ved vej- og stiskel skal hække plantes på egen grund mindst 30 cm fra skellet, såfremt de til stadighed holdes klippede. Uklippede hække skal plantes mindst 1 m fra skellet."

§ 10 Øvrige bestemmelser

Tekst Stk. 10.3 : Det skal sikres at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Ekstern støj fra virksomheder" kan overholdes

Side 22 Miljø – støjforhold

Tekst Anvendelsen til kollektive anlæg og andre naturligt tilknyttede funktioner – fx feriekolonier – kan kun ske under forudsætning af, at funktionerne ikke påfører omgivelserne – i dette tilfælde sommerhusområder – et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder. For sommerhusområder er grænseværdierne fastsat til 40/35/35 (dag/aften/nat).

Bemærkn. GRF henviser til kommentarer iht. Den førnævnte "Indsigelse mod manglende miljøvurdering – Lokalplan nr. 74" af 23. April 2012

§ 11 Grundejerforening

Tekst Stk. 11.1 : Ejere af nye sommerhusudstyknings skal oprette eller tilslutte sig eksisterende grundejerforeninger. Pligten til at være medlem indtræder på samme dato som overtagelsen af ejendommen

Bemærkn GRF mener, belært af erfaringer, at grundet det kollektive ansvar for vedligeholdelse af områdets veje, bør medlemskab af en grundejerforening være obligatorisk.

Da kravet om oprettelse af en grundejerforening i en lokalplan kun kan hævdes overfor nye områder, er det vigtigt at tinglyste servitutter om

pligt til medlemskab af en grundejerforening ikke aflyses i forbindelse med lokalplanens tinglysning. GRF opfordrer derfor til ved fornyet gennemgang, at sikre at servitutter om pligt til medlemskab af en grundejerforening ikke aflyses af vanvare. Jvf. også § 12.

Forslag Teksten ændres til : "Alle ejere af sommerhuse i nye sommerhusudstyknings skal oprette eller tilslutte sig eksisterende grundejerforeninger. For eksisterende udstyknings, hvor der p.t. ikke er pligt om medlemskab af en grundejerforening, vil denne pligt fremover indtræde ved ejerskifte, således at nye ejere skal tilslutte sig den eksisterende grundejerforening for lokalområdet. Pligten til at være medlem indtræder på samme dato som overtagelsen af ejendommen."

Grundejerforeninger på Samsø

Fogedmarken - Fredendal - Lykkestrup - Mårup Østerstrand Syd

§ 15 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Tekst Stk. 15.1 : Ny Bebyggelse må ikke tages i brug før : - der er etableret parkering jf. § 5.10. - der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2

Bemærkn. GRF har desværre i en række byggesager haft dårlige erfaringer med udbedring af vej efter byggeri. Bestemmelser om dette er derfor ønskelige. Jvf. Det under § 6 anførte bør teksten om kloak revideres.

Forslag Teksten ændres til : "Ny bebyggelse må ikke tages i brug før : - der er etableret parkering jvf. § 5.10. - der er etableret spildevandsanlæg på grunden eller - der er sket tilslutning til det offentlige kloaknet, jf. § 6.2 i overensstemmelse med byggetilladelsen/anmeldelsen og - at skader på veje og stier er udbedret."

Vi håber at Samsø kommune's tekniske afdeling og udvalg samt kommunalbestyrelse vil se positivt på grundejerforeningernes bemærkninger og forslag, som er givet ud fra vor interesse for at bevare det høje kvalitetsniveau i Samsøs sommerhusområder og den fine balance mellem natur og bebyggelse

Med venlige hilsener

Grf. Fogedmarken

Grf. Fredendal

Jens Warming, formand
jenswarming@jubii.dk
Tlf. :
Freddy Wisler, best. medlem
f.wisler@stofanet.dk
Tlf. : 30 22 65 07

Anne Jacobsen, formand
eraj@mail.dk
Tlf. : 20 93 30 63

Grf. Lykkestrup

Grf. Mårup Østerstrand Syd

Bertha Lund, formand
bertha@lund.mail.dk
Tlf. : 86 27 96 66

Jonas Børjesen, formand
jonas@grundejerforeningen-mårup-oesterstrand.dk
Tlf. : 51 90 55 46
Rolf Øjvind Larsen, best. medlem
ojvind.fogh@mail.dk
Tlf. : 24 26 76 62