

Til
Syddjurs Kommune
Plan og Udvikling

Advokat Jakob Brunse Mæhlisen (H)
Mail: jb@mæhlisen.dk

Nørre Alle 32
8362 Hørning

Tlf. 86 92 39 99
www.mæhlisen.dk

Sekretær: Marianne Lodberg Jensen
Mail: mj@mæhlisen.dk

J.nr. 16230

Hørning, den 9. januar 2025

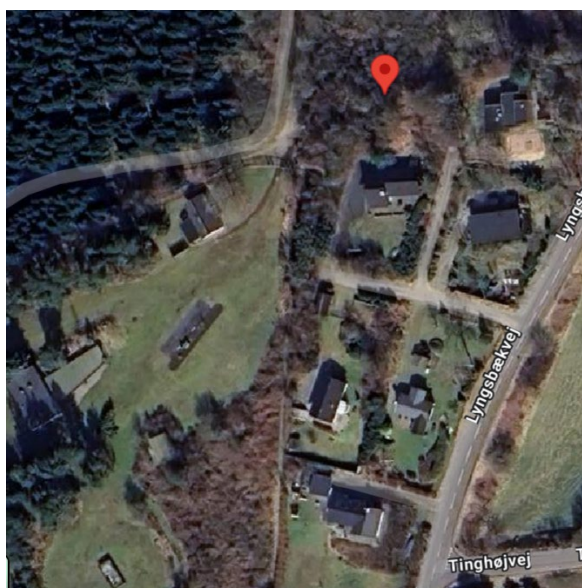
Vedr.: Bemærkninger og høringsinput til forslag til ny Kommuneplan 2024

På vegne lodsejere af Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft og Lyngsbækvej 35A, 8400 Ebeltoft skal jeg hermed indsende hørings svar til forslag til Kommuneplan 2024.

Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft er beliggende i *Rammeområde 1.16.BE1 - Landsbyafgrænsning ved Lyngsbæk*. Matriklen er i dag beliggende i landzone udenfor områder reguleret i nuværende kommuneplan mv.

Matriklen ligger i tilknytning til en række øvrige matrikler bebygget med fritidsboliger (sommerhuse) af varierende alder og bygningsmæssige udtryk.

Matriklen har indkørsel fra syd af Lyngsbækvej mellem nr. 31/33 og 35A/37A. Se nedenfor:



Af forslag til Kommuneplan 2024 fremgår, at fremtidig ny bebyggelse skal overholde følgende krav:

- Beboelse/primær bebyggelse må opføres som længehuse med hvidpudsede facader. Tag udføres som symmetrisk sadeltag i rød tegl eller strå. Sekundær bebyggelse kan opføres med hvidpudsede facader eller beklædes med sortmalet træ. Tag udføres som symmetrisk sadeltag beklædt med rød tegl. Bebyggelse placeres tilbagetrasket fra Lyngsbækvej.
- Den specifikke anvendelse angives som "Åben-lav boligbebyggelse", "Kontor- og serviceerhverv" og "Let industri og håndværk".

Muligheden for at opføre fritidsbolig efter hidtidige regler og muligheder fratages uden videre og uden nogen planmæssig begrundelse i kultur- og landskabsmiljø.

Samtidig anføres, at reguleringen skal give mulighed for (Forslag til Kommuneplan 2024, side 22):

"I Lyngsbæk optages to rammer, der sikrer miljøet omkring feriecentret og Lyngsbæks kulturmiljø. Den rekreative ramme optager bestemmelser, der muliggør, at feriecentret indpasses i det eksisterende kulturmiljø. Desuden udlægges en afgrænsning for et bolig- og erhvervsbyggeri, der kan indpasses i tilknytning til kulturmiljøet i Lyngsbæk."

Det ovenfor på side 1 viste uddrag af rammeområdet er den udlagte afgrænsning for et bolig- og erhvervsbyggeri.

Der er altså tale om en regulering, der ikke kan læses på anden vis, end at den skal tilgodese feriecenteret lige nord for matriklen ift. udvidelse og opførelse af privatbolig og uden kultur- eller landskabsmiljømæssig interesse.

Det fremstår ikke som et hensyn om sikring af landsbyafgrænsning, da det udlagte areal er beliggende i et område for feriecenter og fritidsboliger.

Derforuden er det ovenfor på side 1 viste areal udlagt, så det fuldt ud regulerer og stærkt begrænser anvendelsesmulighederne og byggemulighederne (ift. valg af husform og byggestil mv.) på Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft.

Men dog alligevel så en lille smal stribe i den vestlige del af grunden undtages.

Det udlagte areal er endda afgrænset så det omfatter en del af Lyngsbækvej 35A, 8400 Ebeltoft og Lyngsbækvej 37A, 8400 Ebeltoft, hvilke matrikler allerede er bebygget med fritidsboliger.

Det forekommer helt skævt og hvordan skal det håndhæves, hvis der en dag skal bygges nyt, udvides eller renoveres på eksisterende bebyggelse?

Disse stærkt begrænsende restriktioner har karakter af ekspropriation, da de er af et omfang, der som anført er uden saglig begrundelse i "kulturmiljø", "rekreative rammer" eller "afgrænsning af landsbymiljø".

Men forslaget umuliggøres en rimelig, saglig og forsvarlig udnyttelse af Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft.

Afgrænsningen af rammeområdet bør derfor ske lige nord for (i skel) mod Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft, så udnyttelse af matriklen ikke umuliggøres.

At der på sigt kan opføres en fritidsbolig på Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft vil ikke på nogen måde påvirke de beskyttelseshensyn, der i øvrigt er citeret ovenfor,

- da matriklen er beliggende udenfor nuværende byskilt,
-
- da matriklen i forvejen er klargjort til tilslutning til kloakstik og videre byggemodning,
- da den ligger i naturlig tilknytning til områdets øvrige arealanvendelse, herunder de 8-10 fritidsboliger, der i forvejen er opført syd/sydvest for Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft, og
- da der allerede lige øst og syd for matriklen er opført fritidsboliger på nr. 35A, 37A og 37.

På denne baggrund skal jeg på det kraftigste opfordre til, at afgrænsningen sker med respekt af ejendomsretten for lodsejerne af Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft og således sker umiddelbart i det nordlige skel af Lyngsbækvej 35, 8400 Ebeltoft.

Hvis dette imødekommes, er der i øvrigt ingen indsigelser mod den påtænkte regulering for det ovenfor anførte rammeområde.

Med venlig hilsen

Jakob Brunse Mæhlisen (H)
jb@maehlisen.dk