

teknik@lemvig.dk

Lemvig Kommune, Teknik og Miljø,
Rådhusgade 2,
7620 Lemvig.

Bilag: Hertil hører vedlagte bilag A.

Ændringsforslag til lokalplanforslag 231. Sommerhusområde, vest for Gjelleroddevej, Gjeller Odde.

Gjellerodde Grundejerforening har følgende kommentarer og ændringsforslag til ovennævnte lokalplanforslag:

Om vejadgang

Gjellerodde Grundejerforening har sammen med flere grundejere med grunde, som grænser op til Lykkesgårdvej, afholdt møde 28. juli 2022 med formand for Teknik- og Miljøudvalget, Steffen Husted Damsgaard angående spørgsmålet om vejadgang til lokalplanforslagets område, herunder eventuel tilslutning af to nye private fællesveje til Lykkesgårdvej, som grundejerforeningen ejer en del af.

Lemvig Kommune, Plan og Projekt har efterfølgende i e-mail af 15. august 2022 besvaret fire spørgsmål om vejadgangen til det nye sommerhusområde, som blev drøftet på mødet. Svarene på alle fire spørgsmål er negativt.

Gjellerodde Grundejerforening ønsker desuagtet at henholde sig til de fire spørgsmål (vedhæftet i kopi med tilhørende svar fra administrationen, **bilag A**), som herefter udgør en del af grundejerforeningens høringssvar til lokalplanforslag 231. Dette for at få prøvet, om det politiske niveau i Lemvig Kommune virkelig er enig i svarene fra administrationen, jf. også **note 2** nedenfor.

Om støvgener

Det 10 m brede bælte langs Lykkesgårdvej og Gjelleroddevej udlægges ifølge lokalplanredegørelsen bl.a. for at begrænse støj- og støvgener ved de nye sommerhuse vest for vejen. Det er dog endnu mere relevant at begrænse støvgener omkring de eksisterende sommerhuse øst for grusvejen Lykkesgårdvej, idet den fremherskende vindretning på stedet er fra vest mod øst.

Om udsigtsforholdene

Det må anbefales at fastsætte en øvre grænse for taghældning i lokalplanområdet under hensyn til, at flest muligt af de fremtidige sommerhusejere og de nuværende sommerhusejere i grundejerforeningens område bevarer udsigten imod nord og nordvest. Fx således, at taghældning større end 25° ikke tillades.

Store sommerhuse

I Erhvervsministeriets vejledning nr. 9036 af 8. januar 2021 om kommunernes planlægning for store sommerhuse anføres bl.a. følgende, som vi hermed gentager med vores fremhævninger i kursiv og notehenvvisninger i [], fordi Lemvig Kommune synes at have tilsidesat flere særdeles relevante bestemmelser om hensynet til vores eksisterende sommerhusområde:

"Sommerhusområder, hvor der er planlagt for større sommerhuse med mulighed for betydelig udlejning, kan få en mere intensiv benyttelse end hvad der gælder almindeligvis. Ved planlægningen er det derfor vigtigt at være opmærksom på tilpasningen til de eksisterende omgivelser, så de nye områder indrettes på en måde, der sikrer de bedste forudsætninger for en god sameksistens og begrænser potentielle nabokonflikter og øvrige gener i forhold til allerede bebyggede sommerhusområder.

(...)

Den kommunale planlægning skal sikre en afvejning af de lokale interesser, fx mellem hensynet til naboer, hensyn til natur- og landskabsinteresser, ønsket om vækst og udvikling samt sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

(...)

Planlægningen for store sommerhuse er et relativt begreb, der bør ses i sammenhæng med de sommerhuse, der allerede er opført i det omkringliggende sommerhusområde. I en sammenligning mellem eksisterende og påtænkte/planlagte sommerhuse kan grundstørrelser og tilladte bebyggelsesprocenter m.v. give en indikation af, om de påtænkte/planlagte sommerhuse adskiller sig markant fra de eksisterende. *Hvis der størrelsesmæssigt er en markant forskel mellem de eksisterende sommerhuse og de planlagte, må det forventes at give anledning til et ændret pres på det eksisterende sommerhusområde [note 1].*

(...)

Faktaboks: Det gennemsnitlige sommerhus har et bygningsareal på 78,4 kvadratmeter. Siden 1960'erne og 1970'erne, hvor mange af sommerhusene blev opført, er der sket en udvikling i sommerhusenes størrelse. Sommerhuse opført siden 2010 har et gennemsnitsareal på 103 kvadratmeter [note 1].

(...)

Ved planlægning af store sommerhuse må det forventes, at anvendelsen af det enkelte store sommerhus er mere intensiv. Store sommerhuse kan rumme op mod 30 mennesker, og det må forventes, at antallet af besøgende biler per hus er tilsvarende højt.

Det eksisterende vejnet skal være funktions- og bæredygtigt i forhold til en forventet øget trafik og heraf følgende belastning. Ved planlægning og placering af store sommerhuse kan kommunen vurdere, om en selvstændig vejtilslutning er hensigtsmæssig, for på den måde at mindske eller helt friholde det øvrige sommerhusområde for øget biltrafik [note 2].

(...)

Grundejerforeninger kan agere som forum for godt naboskab og samtidig være med til at løse konflikter, der måtte være mellem medlemmer af grundejerforeningen eller tilstødende grundejerforeninger.

Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse kan dertil forebygge konflikter om f.eks. vejforhold og fælles friarealer [note 2]."

Note 1:

Der er ikke i lokalplanredegørelsen redegjort for den gennemsnitlige størrelse på de i dag eksisterende sommerhuse, men det er grundejerforeningens vurdering, at vi ligger langt under 100 m² etageareal per ejendom.

I lokalplanforslagets delområde I tillades der sommerhuse med et etageareal på helt op til 150 m² + to sekundære bygninger på op til i alt 50 m². Det er vores opfattelse at delområde I også er omfattet af begrebet 'store sommerhuse'. Der foreslås derfor en tilføjelse til lokalplanforslagets bebyggelsesregulerende bestemmelser om, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 10 som i det eksisterende sommerhusområde. Endvidere foreslås det, at sekundære bygninger ikke må anvendes til overnatning.

I delområde II med grundstørrelser fra 2300 m² - 2900 m² er der mulighed for at udstykke nogle af disse grunde. Derfor bør den maksimale bebyggelsesprocent også her fastsættes til 10 og med fastholdelse af en maksimal bebyggelse på 210 m².

Note 2

Med henvisning til administrationens svar på spørgsmålene om vejtilslutning i bilag A må vi konstatere, at Lemvig Kommune groft har tilsidesat vejledningens bestemmelser om "Inddragelse og dialog med omkringliggende grundejerforeninger tidligt i planlægningen for nye sommerhuse".

Der er angiveligt alene tilgodeset ønsker fra de lodsejere, som herefter kan udstykke de fremtidige sommerhusgrunde. Samtidig oplyses det, at der (i al hemmelighed) har været gennemført en forudgående disponerings- og planproces sammen med eksterne konsulenter. Det må stå klart for det politiske niveau, at Gjellerodde Grundejerforening burde have været inddraget forudgående i planprocessen.

Svaret på spørgsmål 3 i bilag A er ikke ganske fyldestgørende. Hovedreglen om tildeling af vejret til en eksisterende privat fællesvej til fordel for tredjemand findes i lov om private fællesveje §, 26, stk. 1, der lyder således:

"§ 26. Vejudlæg og tildeling af vejrettigheder foretages af ejerne af de ejendomme, som vejarealet ligger på, jf. dog stk. 2."

I det foreliggende tilfælde er det Gjellerodde Grundejerforening, som er vejejer, når det gælder tildeling af vejret til Lykkesgårdvej. Derfor burde Lemvig Kommune tidligt i planprocessen have rettet henvendelse til Gjellerodde Grundejerforening med henblik på at drøfte en udvidelse af vejretten til Lykkesgårdvej. Dette er desværre ikke sket.

Lovens § 26, stk. 2 lyder således (vores fremhævning):

”Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan

1) i forbindelse med vejudlæg efter stk. 1 foretage vejudlæg på tilgrænsende eller nærliggende ejendomme, udlægge allerede udlagte private fællesveje i større bredde og med ændret retning og tværprofil samt tildele vejrettigheder til de udlagte vejarealer og

2) i øvrigt i særlige tilfælde foretage vejudlæg, herunder ændre tidligere udlagte private fællesveje, og tildele vejrettigheder til udlagte private fællesveje og private fællesveje.”

Vi konstaterer, at Lemvig Kommune ikke har tildelt vejret for matr.nr. 38bk og del af matr.nr. 51a Vadskegård Hgd., Tørring og parceller herfra til del af matr.nr. 39be smsts., idet Gjellerodde Grundejerforening som ejer af matr.nr. 39be ikke er underrettet herom.

Såfremt svaret på spørgsmål 3 skal forstås således, at Lemvig Kommune mener, at det foreliggende tilfælde er ”særlig”, og at kommunen derfor kan begrunde tildeling af vejret i medfør af § 26, stk. 2, nr. 2, hører vi gerne nærmere herom.

Uanset om sidstnævnte lovhjemmel kan benyttes i det foreliggende tilfælde eller ej, ønsker Gjellerodde Grundejerforening som udgangspunkt ikke at problematisere spørgsmålet. Vi vil hellere på ny søge en mindelig ordening med Lemvig Kommune, idet vi mener, at svaret på spørgsmål 4 bør genovervejes i det politiske niveau. Uanset at kommunens vejafdeling har vurderet, at asfaltering af Lykkesgårdvej ikke er nødvendig, vil vi fastholde, at der også er andre hensyn end de rent trafikale, som Lemvig Kommune nu bør iagttage. Bedre sent end aldrig.

Gjeller Odde den 18. august 2022

På vegne af en enig bestyrelse i Gjellerodde Grundejerforening

Erling Melton

bestyrelsesformand