SAMLEDE HØRINGSSVAR

Forslag til lokalplan 472 Sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej

OFFENTLIGHEDSFASE

8. APRIL - 3. JUNI 2026

Syddjurs KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Høringssvar

Hørings-svars nr.	Afsender	Sidetal
1	Helena og Brian Sørensen	**2**
2	Karsten Revsbech	**3**
3	Micha Karlslund m.fl.	**4**
4	Mads Richard Aggerholm Pedersen	**11**
5	Karin og Bruno Sørensen	**16**
6	Kirsten Korshøj	**19**
7	Stella B. Friislund	**20**
8	Familien Graasten	**21**
9	Marianne og Michael Busk	**24**
10	Grundejerforeningen Egsmarkgård	**26**
11	Egsmark Bakker grundejerforening	**31**
12	Anitta L. Snedker og Per L. Jensen	**36**
13	Nicolai Schultz	**41**
14	Peter H. Pedersen	**47**
15	Christian Thomsen	**48**
16	Morten Bundgaard	**49**
17	Grundejerforeningen Lykkegården	**52**
18	Steffen Wich	**55**
19	Mads Uldall Borggaard	**56**
20	Stefan Olesen	**57**

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 13-06-2026 kl. 13:46

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej

Høringssvar

Som grundejer der har tinglyst servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på vores grund, vil vi gerne gøre indsigelse mod denne udstykning af parcellen 4cf. Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården Matr. 4a Handrup som også matr. 4 cf er en del af. Denne parcel er ligeledes omfattet af servitutten.
Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 kvm) ikke kan finde sted.
Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år den har været gældende, blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. Vi har så sent som i 2023 ved køb af vores sommerhus, fået bekræftet af kommunen, at vores grund ikke ville kunne udstykkes i mindre parceller end der fremgik af servitutten.
Ligeledes er der ved ejerskifter ikke blevet pålagt ejendomsavanceskat med henvisning til servitutten.
Kommunen lægger i sit forslag op til, at der skal kunne udstykkes grunde ned til en størrelse på 800 kvm.
Det er uforståeligt, at kommunen vil tillade en så koncentreret bebyggelse i et område, hvor vi som grundejere bestræber os på at vores grunde skal fremstå som en integreret del af naturen.
Vi mener, at hvis kommunen tillader udstykning af mindre end kravet i servitutten, vil det være med til at forringe området og den skønne natur ved Ebeltoft
Vi er bestemt ikke enige i ordlyden i lokalplansudkastet "Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet". Vi synes det viser, at kommunen i dette tilfælde ikke lever op til de gode intentioner.
Grunden, der ønskes udstykket- i lokalplansforslaget benævnt "delområde 1" - er i sin helhed på 15.800 kvm, hvilket i henhold til servitutten ville give plads til 5 grunde. Når vi ser på terrænets udformning og beskaffenhed, ville dette endda være i overkanten af hvad terrænet kan bære. Grundene vil komme til at ligge på et meget skrånende terræn, hvor det vil blive vanskeligt for de enkelte grundejere at holde overløb af regnvand på egen grund.
Vi vil derfor gøre indsigelse mod den del af lokalplan 472 der vedrører matr. 4cf og anmode om at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.
Hvis der som skitseret i forslag til lokalplan udstykkes 10 grunde bebygget med huse på 180 kvm og et befæstet areal til 2 biler samtidig med et meget skrånende terræn forudses et problem med at kunne holde regnvand på egen grund. Når der samtidig i lokalplanen gives tilladelse til at 50% af en grund må befæstes, vil det give problemer med regnvand.
Det beskrives i forslaget at regnvand skal ledes i faskiner. Os der kender undergrunden i området ved, at med de forudsete grundstørrelser, er det ikke muligt at få plads til en faskine stor nok til at optage den mængde regnvand, der måtte komme, specielt i perioder med store nedbørsmængder.
Vi forudser, at overfladevand i store mængder vil skylle ned på Kølbækken og løbe der som en flod. Vi gør opmærksom på dette problem og ser frem til en løsning, der kan forhindre en sådan hændelse. Skulle dette ske, forbeholder vi os ret til at stille krav til at kommunen erstatter de skader, der ved en sådan hændelse påføres Kølbækken.

Med baggrund i ovenstående anmoder vi om, at den gældende tinglyste servitut respekteres og at, der sikres, et naturskønt område med store grunde og hvor det kan sikres, at overfladevand kan holdes på egen grund.

Med venlig hilsen
Helena og Navn
Stabelhøjen 16
8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 03-06-2026 kl. 18:16

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Indsigelse mod forslag til lokalplan 472

Høringssvar

Herved fremsætter jeg indsigelse mod forslag til lokalplan 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft.

Som begrundelse kan jeg henholde mi til den ar umentation, der er anført i det høringssvar, som er afgivet af bestyrelsen for Lykkegårdens Grundejerforening v. formand Navn .

Navn

Høringssvar fra Navn m.fl., 8400 Ebeltoft indsendt d. 03-06-2026 kl. 15:51

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn m.fl.
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Indsigelse mod forslag til Lokalplan 472 fra beboere i Handrup

Høringssvar

Høringssvaret er vedhæftet som pdf

Bilag

h_ringssvar_vedr_rende_forslag_til_lokalplan_nr_472.pdf

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan nr. 472

Sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft

Til Syddjurs Kommune

Vi ønsker hermed at indsende følgende bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej.
Lokalplansforslaget rejser væsentlige planmæssige, landskabelige, trafikale og miljømæssige problemer, som ikke er tilstrækkeligt belyst eller håndteret i det fremlagte materiale.

---

1. Landskabelig påvirkning og hensynet til istidslandskabet

Lokalplanområdet ligger i et særligt karakterfuldt istidslandskab i tilknytning til Nationalpark Navn og Navn . Området er præget af markante terrænformer, udsigter og et åbent morænelandskab med stor oplevelsesværdi.

Adgangen via Tinghøjvej udgør i sig selv et væsentligt landskabeligt forløb. Vejen slynger sig gennem et kuperet landskab med marker og enge mod syd og skovbryn mod nord og fremstår i dag som et harmonisk og relativt uforstyrret overgangspunkt mellem skov, åbent land og sommerhusområde. Netop denne overgangszone risikerer med lokalplanen at blive væsentligt urbaniseret.

Kommunen beskriver området som en "naturlig udvidelse og huludfyldning af det eksisterende sommerhusområde". Denne vurdering forekommer imidlertid i høj grad at bero på en abstrakt kortmæssig betragtning frem for en konkret oplevelse af landskabet og stedet.
De såkaldte "huller" i bebyggelsen udgør netop en væsentlig del af områdets kvalitet. Det er disse åbne landskabsrum mellem sommerhusområderne, som skaber oplevelsen af luft, natur, udsyn og sammenhæng mellem skov, bakker, enge og kystlandskab.
Hvis alle ubebyggede arealer gradvist betragtes som "huludfyldning", risikerer området over tid at miste netop de kvaliteter, der gør Navn og Ebeltoftområdet attraktive for både fastboende, sommerhusejere og besøgende.

Kommunens vurdering af, at bebyggelsen vil kunne "indpasses" i landskabet gennem bestemmelser om farver og materialer, forekommer desuden ikke fuldt overbevisende i praksis.
Erfaringerne fra det nyere sommerhusbyggeri på Egsmarkgårdvej viser tydeligt, at sommerhusene langt fra fremstår usynlige i landskabet. Tværtimod opleves de som markante visuelle elementer i det åbne bakkelandskab, også selv om de opføres i mørke farver og naturmaterialer.
Det afgørende spørgsmål er derfor ikke alene materialevalg, men den samlede intensitet og skala af bebyggelsen i et sårbart og visuelt eksponeret istidslandskab.

Efter planlovens regler om kystnærhedszonen skal der udvises særlig tilbageholdenhed med ny bebyggelse i kystnære landskaber. Det er svært at se, hvordan denne tilbageholdenhed konkret er iagttaget i et projekt af denne størrelse.

---

2. Nationalpark Navn og udsigtslandskaber

Selvom planområdet ligger i Nationalpark Navn planlægningszone 3 uden direkte retslige bindinger, bør nationalparkens formål tillægges betydelig vægt i den kommunale planlægning. Nationalparkens kvaliteter består netop i samspillet mellem natur, geologi, kulturhistorie og de store landskabelige sammenhænge. Lokalplanområdet udgør en del af denne helhed.
Kommunen anerkender selv, at området er udpeget som udsigtslandskab med særlige udsigtsmuligheder. Det forekommer derfor utilstrækkeligt, at der ikke er fremlagt visualiseringer eller nærmere analyser af den samlede visuelle påvirkning – herunder set fra:

- Tinghøjvej,
- de omkringliggende bakker,
- sommerhusområderne mod syd,
- samt udsigtspunkter mod Navn .

---

3. Bebyggelsens omfang og reelle tæthed

Lokalplanen giver indtryk af, at sommerhusene placeres på relativt store naturgrunde på 1.200–1.400 m². Dette er imidlertid misvisende.
Af lokalplanens bestemmelser fremgår det, at fællesarealer – herunder naturarealet i delområde IV – kan medregnes i grundstørrelsen ved udstykning. De reelle private grunde i delområde I og II kan således være helt ned til 800 m², mens delområde III giver mulighed for selvstændige byggefelter på helt ned til 300 m² (omgivet af fællesareal) med kun 10 m afstand mellem husene.

Planen skaber dermed et billede af et mere åbent og lavt bebygget sommerhusområde, end der reelt er tale om. Det bør efter vores opfattelse beskrives langt mere tydeligt og transparent, at de anførte grundstørrelser i betydeligt omfang beror på regneteknisk medregning af fælles friarealer og naturarealer, som ikke udgør egentlige private grunde.

Dette er væsentligt, fordi lokalplanens argumentation om "naturpræg", "store grunde" og "skånsom indpasning" i høj grad bygger på netop disse beregningsmetoder.
Lokalplanen giver samtidig mulighed for sommerhuse på op til 180 m², hvilket ligger væsentligt over størrelsen på traditionelle sommerhuse i området. Dette åbner reelt mulighed for store udlejningsorienterede ferieboliger med høj brugerintensitet, hvilket kan medføre stor gene for beboere i området i form af støj, øget trafik, lys, affald og belastning af natur og landskab.

---

4. Trafikale forhold og belastning af infrastrukturen

Den eksisterende trafikbelastning omkring Ebeltoft og adgangsvejene til området er allerede betydelig i sommerperioden. Indfaldsvejene til Ebeltoft er i højsæsonen præget af tæt trafik, kø og lange ventetider som følge af den omfattende turisttrafik til byen og de omkringliggende sommerhusområder.

Lokalplanen giver mulighed for op til 45 nye sommerhuse, herunder sommerhuse på op til 180 m². Det må forventes, at flere af husene vil blive anvendt til udlejning for større grupper med deraf følgende høj bilbelastning – i praksis ofte 4-5 biler pr. hus i højsæsonen.

Planmaterialet forekommer ikke i tilstrækkelig grad at belyse de samlede trafikale konsekvenser af denne udvikling, herunder:

- øget belastning af Tinghøjvej og de mindre lokale vejforløb,
- øget kødannelse på indfaldsvejene til Ebeltoft,
- trafiksikkerhedsmæssige forhold,
- samt den samlede påvirkning af områdets rekreative og landskabelige kvaliteter.

Når der planlægges så mange og så store sommerhuse i et allerede intensivt belastet turistområde, bør trafikpåvirkningen efter vores opfattelse undersøges langt mere grundigt.

---

5. Grundvand og drikkevandsinteresser

Det er meget væsentligt, at lokalplanområdet ligger inden for både BNBO, kildepladszone og områder med særlige drikkevandsinteresser.

Kommunen anfører selv, at indsatsplanen for grundvandsbeskyttelse som udgangspunkt tilsiger, at der ikke bør ske byudvikling inden for kildepladszoner til almene vandværker. Det er derfor bekymrende, at der trods dette planlægges et nyt sommerhusområde med op til 45 enheder.

Det forhold, at området tidligere er udlagt via landsplandirektiv, fritager ikke kommunen fra at foretage en konkret og restriktiv vurdering af risikoen for grundvandet.

Der knytter sig efter vores vurdering betydelig usikkerhed til:

- diffus nedsivning fra veje og befæstede arealer,
- fremtidig anvendelse af kemikalier og pesticider, som på nuværende tidspunkt ikke kan renses
- risiko ved regnvejrshændelser og overløb,
- samt den samlede belastning over tid.

Det forekommer desuden selvmodsigende, at der både argumenteres for høj grundvandsfølsomhed og samtidig planlægges yderligere bebyggelse og infrastrukturanlæg i området.
Når et område er så væsentligt for drikkevandsforsyningen, bør forsigtighedsprincippet efter vores opfattelse tillægges afgørende vægt.

---

6. Naturbeskyttelse og biodiversitet

Lokalplanens beskrivelse af delområde IV giver i særlig grad anledning til bekymring. Det drejer sig om et overdrev, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

I lokalplanen findes en række formuleringer, der lægger op til rekreativ anvendelse af området. (F.eks. formuleringen "… leg på naturens præmisser", side 11). Samtidig opfordres der til, "at gå i dialog med kommunens naturafdeling i forbindelse med eventuelle ønsker til aktiviteter på området, der vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven" (side 8). Endvidere står der: "Der kan kun etableres stier, beplantning eller opstilles borde, bænke, legeredskaber, skraldespande mv. i området i det omfang, som en given dispensation fra Naturbeskyttelsesloven tillader" (s.28). Alt sammen formuleringer, der giver indtryk af, at ovennævnte tiltag kan tillades, hvis bare man spørger pænt.
I realiteten strider de mod både intention og lovtekst i Naturbeskyttelsesloven, hvor det fremgår, at man kun kan foretage ændringer i et § 3 område, hvis disse ændringer har til formål at beskytte eller fremme den eksisterende natur. Rekreative interesser giver ikke hjemmel til dispensation.

Det vurderes heller ikke godtgjort, hvordan bygherre skal sikre, at delområde IV ikke beskadiges, når man påtænker at bygge sommerhuse i skel. Det vil være bygherres ansvar at sikre at anlægsarbejdet og sommerhusbyggeriet ikke påvirker område IV negativt.

Selv hvis der ikke bygges direkte i det beskyttede område, vil øget færdsel, støj, lys, kæledyr, rekreativt slid og randpåvirkninger kunne ændre områdets økologiske funktion, ligesom det heller ikke er specificeret, at man ikke bør beplante sommerhusområdet med arter, der spreder sig hurtigt, og dermed kan risikere at vokse ind i område IV.

Der savnes konkrete biologiske feltundersøgelser og en nærmere redegørelse for, hvordan naturpåvirkningen er vurderet.

Vedrørende særligt beskyttede arter, fremgår det, at der er observeret markfirben 55 meter nordøst for lokalplanområdet, hvor de har yngle- og rasteområde. Man vurderer ikke, at delområderne I, II, III tidligere har været egnede som levested for markfirben og derfor vurderes det ikke, at lokalplanen vil påvirke markfirben negativt. Man forholder sig imidlertid ikke til at Habitatdirektivet også indebærer en individbeskyttelse og at der med stor sandsynlighed vil vandre individer af markfirben ind i et område, der ligger så tæt på yngle- og rasteområder. Der mangler således en redegørelse for, hvordan man undgår forsætlig forstyrrelse eller drab af individer, jf. Habitatdirektivet.

Det bør desuden bemærkes, at lokalplanen beskriver delområde I, II og III som arealer præget af høslæt og landbrugsmæssig drift. Dette giver ikke et retvisende billede af områdets faktiske anvendelse og udvikling. Området har gennem længere tid været bearbejdet og holdt nede mekanisk på en måde, der netop har haft til formål at forhindre arealerne i at udvikle naturkarakter og potentielt blive omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.
Dette forhold bør indgå i vurderingen af områdets naturmæssige tilstand og den samlede planlægningsmæssige vurdering af arealet.

7. Manglende miljøvurdering

Det giver anledning til væsentlig bekymring, at kommunen har vurderet, at projektet ikke kræver en egentlig miljøvurdering.

Der er tale om:

- et større, nyt sommerhusområde,
- placeret i kystnærhedszonen,
- i et nationalparklandskab,
- inden for drikkevandsinteresser,
- med beskyttet natur,
- markante terrænforhold,
- og væsentlige landskabelige interesser.

Det er vanskeligt at se, hvordan et projekt med så mange potentielle miljøkonflikter kan karakteriseres som et mindre lokalt forhold uden væsentlig miljøpåvirkning.
Efter vores vurdering burde der være udarbejdet en fuld miljøvurdering med belysning af alternativer, kumulative påvirkninger og langsigtede konsekvenser for landskab, natur og grundvand.

---

8. Mangelfuld lokal inddragelse

Det bør endvidere bemærkes, at der blandt lokale borgere opleves utilstrækkelig inddragelse i planprocessen. Der ikke sket direkte invitation eller orientering til beboerne i Handrup by i forbindelse med orienteringsmødet den 15. april, og kun en husstand i Handrup har modtaget skriftlig orientering om høringen. I dette brev står der faktisk at høringsfristen er 15. juni og ikke 3. juni, som den reelt er.

For et projekt med så væsentlig betydning for lokalområdet burde der efter vores opfattelse have været gennemført en bredere og mere aktiv lokal inddragelse.

---

9. Samlet vurdering

Sammenfattende vurderer vi, at lokalplansforslaget indebærer en alt for omfattende bebyggelse af et særligt værdifuldt landskab med betydelige natur- og grundvandsinteresser.

Projektets omfang harmonerer efter vores opfattelse dårligt med:

- hensynet til Nationalpark Navn ,
- beskyttelsen af istidslandskabet,
- hensynet til udsigtslandskaber,
- forsigtighedsprincippet i forhold til drikkevand,
- hensynet til beskyttet natur og arter,
- samt planlovens hensyn til kystlandskabet.

Det er desuden vanskeligt at se, hvordan lokalplanforslaget i tilstrækkelig grad varetager hensynet til de mennesker, der allerede bor i Syddjurs Kommune eller opholder sig i området som sommerhusgæster.

Syddjurs Kommune rummer allerede et meget stort antal sommerhuse, og Ebeltoft oplever i sommerperioden i stigende grad et pres fra massiv turisme, trafik og høj aktivitet. For mange borgere og sommerhusejere er områdets væsentligste kvaliteter netop naturen, stilheden, det åbne landskab og den særlige ro, som fortsat findes mellem de bebyggede områder.

Der bør derfor stilles det grundlæggende spørgsmål, om den fortsatte udbygning med stadig større og mere intensive sommerhusområder risikerer gradvist at undergrave de kvaliteter, som gør området attraktivt til at begynde med.

Vi skal derfor opfordre Syddjurs Kommune til:

1. at gennemføre en fuld miljøvurdering.
2. At udtage de mest landskabeligt og miljømæssigt sårbare arealer. (Herunder at afstå fra etablering af sommerhuse i skel op til tilstødende naturareal.)
3. At reducere projektets omfang væsentligt og genoverveje projektet i sin helhed.

Med venlig hilsen

Navn og Navn , Stabelhøjen 1, Handrup, 8400 Navn

og Navn , Mølbjergvej 2, Handrup, 8400 Navn

du Plessis og Navn , Mølbjergvej 7, Handrup, 8400 Navn

, Mølbjergvej 6, 8400 Navn

og Navn , Mølbjergvej 2A, 8400 Navn

og Navn , Tinghøjvej 6, Handrup, 8400 Navn

Nielsen og Navn , Stabelhøjen 2, Handrup, 8400 Navn

og Navn , Stabelhøjen 4, Handrup, 8400 Navn

, Stabelhøjen 6, Handrup, 8400 Navn

og Navn , Mølbjergvej 3, Handrup, 8400 Navn

og Navn , Mølbjergvej 5, Handrup, 8400 Navn

, Mølbjergvej 1, Handrup, 8400 Navn

, Mølbjergvej 4, Handrup, 8400 Navn

og Navn , Tinghøjvej 9, Handrup, 8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 03-06-2026 kl. 14:14

4

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar vedrørende lokalplansforslag 472

Høringssvar

Høringssvaret er vedhæftet som en PDF-fil.

Bilag

h_ringssvar_-_forslag_til_lokalplan_nr_472.pdf

Høringssvar vedrørende forslag til Lokalplan nr. 472
Sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft

1 Indledning
Som ejer af en række ejendomme, der ligger lige nord for lokalplanområdet, herunder Røndevej 25, 8400 Ebeltoft, skal jeg hermed komme med mine indsigelser og bemærkninger til forslag til Lokalplan nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft.

2 Skovbyggelinjen
2.1 Det retlige udgangspunkt

Hele lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen, som knytter sig til et større skovområde nord for Tinghøjvej.

Skovbyggelinjen er i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17 en 300 meter bred beskyttelseszone om skove med en vis størrelse. Formålet med beskyttelseszonen er todelt: dels at friholde arealer tæt ved skove for bebyggelse og derved bevare skovenes oplevelsesmæssige og landskabelige kvaliteter, dels at sikre en bufferzone, der forhindrer, at skove i praksis omringes af bebyggelse.

Dertil kommer, at der ikke må ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinjen, før der er givet dispensation hertil fra Syddjurs Kommune, eller før Miljøstyrelsen har reduceret skovbyggelinjen.

2.2 Indsigelse mod kommunens argumentation

Kommunens argumentation for, at skovbyggelinjen kan reduceres eller dispenseres fra, er koncentreret i følgende passage i lokalplanen:

> ”*De kommende byggegrunde til sommerhuse ligger mellem 30 m og 250 m fra skovbrynet. Der vil således fortsat være en mindst 30 m bred og ubebygget bufferzone mellem det ansøgte sommerhusområde og skoven. Desuden er skovbrynet og den kommende sommerhusbebyggelse adskilt af den asfalterede kommunevej Tinghøjvej.*
>
> *Det vurderes på denne baggrund, at en bebyggelse med lave sommerhuse i ét plan, som er opført med facader, der i overvejende grad fremstår i træ, i neutrale jordfarver med mørke tage, vil blive indpasset i landskabet, så de ikke vil få væsentlig indflydelse på oplevelsen af skovbrynet langs Tinghøjvej.*
>
> *I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, vil Syddjurs Kommune søge Miljøstyrelsen, efter naturbeskyttelseslovens § 17, om reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet.*”

For det første er kommunens argumentation om, at en bufferzone på "mindst 30 m" er tilstrækkelig, ikke nærmere dokumenteret. Skovbyggelinjens formål er netop at holde bebyggelse på afstand af skovbrynet. En bufferzone på 30 meter fra skovbrynet svarer til en meget beskeden

afstand, der på ingen måde tilgodeser hensynene bag bestemmelsen. Kommunen har ikke fremlagt nogen nærmere oplysninger om, hvilken afstand der faktisk er nødvendig for at varetage skovens visuelle og rekreative oplevelsesværdi.

For det andet er argumentet om, at Tinghøjvej adskiller skov og bebyggelse, ikke overbevisende. En asfalteret vej er ikke en beskyttende buffer, men tværtimod en infrastruktur, der integrerer og forbinder bebyggelse med skovens nabolag. Tinghøjvej udgør ikke en visuel eller funktionel barriere, der varetager de hensyn, som skovbyggelinjen skal varetage.

For det tredje har kommunen selv i forbindelse med screening for miljøvurdering konstateret, at hele det foreslåede lokalplanområdes areal er omfattet af skovbyggelinje, som skal ophæves eller dispenseres fra for at muliggøre bygninger og anlæg i området. Kommunen erkender dermed, at hele lokalplanområdet er berørt – og ikke blot en del af det. Alligevel er der ikke fremlagt dokumentation for, at Miljøstyrelsen vil imødekomme en ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen for et så stort areal. Det virker uhensigtsmæssigt at vedtage en lokalplan, før dette er afklaret.

2.3 Hensynet bag skovbyggelinjen er ikke varetaget

Skovbyggelinjen knytter sig til det større skovområde nord for Tinghøjvej, og skovområdet er en del af min ejendom. Det er blandt andet udsigten nordfra og oplevelsen af dette skovlandskab, som bebyggelse inden for skovbyggelinjen vil forringe.

Adgangen via Tinghøjvej udgør i sig selv et væsentligt landskabeligt forløb. Vejen slynger sig gennem et kuperet landskab med marker og enge mod syd og skovbryn mod nord og fremstår i dag som et harmonisk og relativt uforstyrret overgangspunkt mellem skov, åbent land og sommerhusområde.

Etablering af op til 45 sommerhuse i den 300 meter brede zone langs skovbrynet vil i praksis undergrave formålet med skovbyggelinjen. Skovbrynet langs Tinghøjvej vil i stedet blive flankeret af sommerhusbebyggelse, og den visuelle og rekreative buffer vil bortfalde.

3 Påvirkningen af landskabet

Strækningen langs Tinghøjvej udgør en central del af det oplevelsesmæssige forløb i dette landskab. Fra vejen oplever man mod syd åbent bakket land med enge og marker og mod nord et ubrudt skovbryn, der afgrænser skovlandskabet. Det er et forløb, der i dag bærer præg af en naturlig og uforstyrret overgang mellem de naturgivne elementer i området.

Kommunen har i planmaterialet karakteriseret de ubebyggede arealer som egnet til "huludfyldning." Denne betegnelse forudsætter, at der allerede er en ramme, der bør udfyldes. Det er imidlertid ikke en selvfølge, at åbne landskabsrum i et naturlandskab som dette udgør "huller", der planmæssigt bør lukkes. Tværtimod er det netop de åbne, ubebyggede strækninger, der opretholder landskabets visuelle og rekreative integritet og skaber sammenhæng mellem de naturlige elementer.

Kommunens argumentation for, at bebyggelsen kan "indpasses" ved bestemmelser om bebyggelsens farver og materialer er ikke et planlægningsmæssigt tilfredsstillende svar på de udfordringer, et visuelt eksponeret og nationalparksnært landskab rejser. En bebyggelse på 45 sommerhuse i det åbne bakketerræn vil uundgåeligt fremtræde som et markant og synligt element –

uagtet farverne på facader, tage mv. Den afgørende faktor er bebyggelsens samlede volumen og fremtræden.

Kommunen anerkender i planmaterialet, at området er udpeget som udsigtslandskab. Det er på den baggrund overraskende, at der ikke er fremlagt konkrete visualiseringer, der dokumenterer, hvilken visuel påvirkning bebyggelsen vil have set fra flere steder, hvorfra der er udsigt, da en udpegning som udsigtslandskab indebærer en planmæssig forpligtelse til at sikre, at udsigtsmulighederne beskyttes, f.eks. udsigten fra Tinghøjvej og de omgivende bakker og udsigtspunkter ud over Navn . Etablering af sommerhusbebyggelse i den zone, der grænser op til skovbrynet, vil forringe dette visuelle helhedsbillede og dermed underminere grundlaget for den pågældende udpegning.

4 Lokalplanens bestemmelser om bebyggelse

Lokalplanen præsenterer det kommende sommerhusområde som bestående af grundstørrelser på 1.200–1.400 m². Det følger dog også af lokalplanens bestemmelser, at fællesarealer – herunder det § 3-beskyttede naturoverdrev i delområde IV – kan medregnes i grundstørrelserne ved udstykning. Når dette medregnes, viser det sig, at de reelle private byggefelter er markant mindre. I delområde I og II kan de private grunde reduceres til ned imod 800 m², og i delområde III kan der være byggefelter på helt ned til 300 m² med alene 10 meters afstand til det næste hus.

Den reelle bebyggelsessituation adskiller sig hermed væsentligt fra planens overordnede fremstilling. Lokalplanens argumentation for, at projektet er naturpræget, skånsomt og tilpasset landskabet, bygger i betydeligt omfang på grundstørrelser, der kun fremkommer, fordi naturarealer indregnes som privat grundareal. Denne fremgangsmåde bør fremgå klart og transparent af planmaterialet, hvilket ikke er tilfældet.

5 Naturbeskyttelse, miljø, trafik mv.

5.1 Naturbeskyttelse

Det § 3-beskyttede overdrev i delområde IV er i planmaterialet beskrevet på en måde, der kan efterlade kommende grundejere med den opfattelse, at en lang række rekreative tiltag – stier, opholdselementer, legeinstallationer – blot kræver en forudgående dialog med kommunen. Dette er misvisende, eftersom naturbeskyttelseslovens § 3 kun hjemler dispensation til ændringer, der aktivt tjener til at beskytte eller fremme det beskyttede naturindhold. Rekreative interesser er ikke et selvstændigt dispensationsgrundlag. Lokalplanens formuleringer kan derfor risikere at skabe falske forventninger hos kommende grundejere, hvilket bør korrigeres.

5.2 Ikke foretaget miljøvurdering

Det er kommunens vurdering, at lokalplanen ikke udløser krav om miljøvurdering. Planen angår et nyt sommerhusområde med op til 45 enheder i kystnærhedszonen, inden for et nationalparklandskab, i et udpeget udsigtslandskab, i en grundvandssårbar zone med direkte naboforhold til § 3-beskyttet natur og inden for skovbyggelinjen, som i sin helhed dækker planområdet. Hver af disse faktorer ville i sig selv kunne begrunde et krav om miljøvurdering, og kombineret udgør de et planprojekt, der burde udløse krav om en miljøvurdering. Jeg mener derfor, at det er tvivlsomt, om det er korrekt, at planen ikke kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

5.3 Drikkevand

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der spiller en særlig og sårbar rolle for den lokale drikkevandsforsyning. At området i sin tid er udpeget i et landsplandirektiv, fritager ikke kommunen fra at tage stilling til de risici, et fuldt udbygget sommerhusområde med 45 enheder, befæstede arealer, vejanlæg og parkeringsfaciliteter vil indebære for grundvandskvaliteten. Særligt risikoen for nedsivning af miljøskadelige stoffer fra befæstede overflader og de afledningsog overløbsproblemer, der kan opstå ved kraftige nedbørshændelser, er ikke tilstrækkeligt analyseret i planmaterialet. Dette bør korrigeres.

5.4 Trafikale forhold

Det bemærkes, at de eksisterende trafikale belastninger omkring Ebeltoft og adgangsvejene til området allerede er ganske betydelige – særligt i sommerperioden. Lokalplanen giver mulighed for op til 45 nye sommerhuse, herunder sommerhuse på op til 180 m². Det må forventes, at flere af husene vil blive anvendt til udlejning for større grupper med deraf følgende høj bilbelastning. Forslaget synes ikke i tilstrækkelig grad at belyse de samlede trafikale konsekvenser af denne udvikling. Når der planlægges så mange og så store sommerhuse i et allerede intensivt belastet turistområde, bør trafikpåvirkningen efter min opfattelse undersøges langt mere grundigt.

6 Opsamling og opfordring

Realiseringen af lokalplanen vil have konkrete og mærkbare konsekvenser i form af øget trafikbelastning, visuelle og støjmæssige gener, forringelse af den naturmæssige bufferzone og en grundlæggende ændring af landskabskarakteren langs Tinghøjvej.

Jeg opfordrer på den baggrund Syddjurs Kommune til at tage højde for mine bemærkninger og indsigelser og til at gennemføre en miljøvurdering, der særligt belyser skovbyggelinjeproblematikken, konsekvenserne for det omgivende skovlandskab, grundvandsbeskyttelsen og den beskyttede natur.

Derudover bør det påtænkte bebyggelsesomfang i det hele taget genovervejes, særligt i relation til bebyggelsestæthed og grundstørrelser.

Med venlig hilsen

Navn

Høringssvar fra Karin og Navn , 8960 Navn indsendt d. 02-06-2026 kl. 21:22

5

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Karin og Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8960 Navn
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Lokalplan 472, der bl.a vedrører udstykningen af matr 4cf ved Kølbækken

Høringssvar

Indsendt i separat fil.

Bilag

indsigelse_vedr_rende_lokalplansforslag_nr_472.pdf

Indsigelse vedrørende lokalplansforslag nr. 472

Vi ønsker hermed at fremsætte indsigelse mod lokalplansforslag nr. 472 vedrørende udstykning af sommerhusområde matr 4cf ved Kølbækken.

1. Tilsidesættelse af gældende servitut

For det berørte område gælder en tinglyst servitut (3151-66 af 29. december 1960), som fastlægger en minimumsgrundstørrelse på ½ tønde land (2.758 m^2).

Lokalplansforslaget lægger op til grundstørrelser ned til 800 m^2, hvilket forudsætter en ophævelse af denne servitut.

Servitutten har været respekteret i over 60 år og danner grundlaget for områdets karakter og disponering.
Vi finder det derfor problematisk, at en veletableret og tinglyst rettighed tilsidesættes til fordel for en væsentligt tættere udnyttelse af området.

2. Manglende sammenhæng med eksisterende bebyggelse og lokalplanens intentioner

Det eksisterende sommerhusområde er kendetegnet ved store grunde, lav bebyggelsesprocent og en tydelig tilpasning til natur og landskab.

Lokalplansforslaget tillader:

- markant mindre grunde
- højere bebyggelsesprocenter
- øget befæstelsesgrad

Dette vurderes ikke at være foreneligt med lokalplanens egne målsætninger om at sikre indpasning i landskab og eksisterende sommerhusområder.

Der opstår således en indre modstrid i lokalplanen mellem intention og konkret regulering.

3. Risiko for påvirkning af grundvand og utilstrækkelig håndtering af regnvand

Området er karakteriseret ved skrånende terræn, hvor overfladevand naturligt ledes nedad.

Med:

- mindre grunde
- høj bebyggelsesgrad
- op til 50 % befæstelse

vurderes det, at det ikke vil være muligt at håndtere regnvand tilstrækkeligt på egen grund.

Forslaget baserer sig primært på nedsivning via faskiner, hvilket i praksis vurderes utilstrækkeligt i forhold til jordbunds- og terrænforhold.

Dette indebærer en væsentlig risiko for:

- overløb og afstrømning til nærliggende arealer og vandløb

- påvirkning af nærliggende vandboring og drikkevand

4. Konsekvenser for områdets karakter og eksisterende ejere

Området er i dag præget af:

- lav tæthed
- naturpræg
- god afstand mellem bebyggelser

Disse kvaliteter risikerer at blive væsentligt forringet ved den foreslåede fortætning.

Samtidig må det konstateres, at ændringen primært muliggør en forøgelse af antallet af byggegrunde (fra ca. 5 til 10), hvilket i overvejende grad tilgodeser en privat bygherres økonomiske interesser.

5. Infrastruktur og afledte påvirkninger

Den øgede bebyggelse må forventes at medføre:

- øget trafik
- større belastning på eksisterende vejforhold
- risiko for erosion på skrånende vejadgange

Derudover kan øget udlejning af større sommerhuse medføre støjmæssige gener i området.

Samlet vurdering og opfordring

På baggrund af ovenstående er det vores vurdering, at lokalplansforslaget:

- tilsidesætter en gældende og mangeårig servitut
- ikke sikrer tilstrækkelig hensyntagen til natur, terræn og vandforhold
- ikke er i overensstemmelse med egne målsætninger om indpasning
- indebærer en væsentlig ændring af områdets karakter

Vi skal derfor opfordre til, at:

- servitutten respekteres
- grundstørrelser fastholdes på et niveau, der svarer til områdets karakter
- der stilles skærpede krav til håndtering af regnvand og beskyttelse af grundvand

Høringssvar fra Navn , 8230 Åbyhøj indsendt d. 01-06-2026 kl. 11:29

6

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8230 Åbyhøj
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Udstykning ved lokalplanforslag 472 - En del af Nationalpark Navn

Høringssvar

Indsigelse mod Forslag til Lokalplan 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft – Syddjurs Kommune

Et område der er en del af Nationalpark Navn .

Som ejere af et sommerhus i en grundejerforening der repræsenterer 55 grundejere, der alle har tinglyst servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på deres grund vil vi gerne gøre indsigelse mod udstykningen af parcellen 4cf.
Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården Matr. 4a Handrup som matr. 4 cf også er en del af.
Parcellen - 4 cf - er også omfattet af ovennævnte servitut.
Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 kvm) Ikke kan finde sted.
Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år den har været gældende blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. idet der gennem alle årene ikke er blevet opdelt så meget som en enkelt af de oprindeligt udstykkede grunde.

• Den nævnte servitut, der forbyder udstykning, er tinglyst på mere end 50ejendomme

• Der er således mere end 50 påtaleberettigede i forhold til servitutten på hver enkelt ejendom.

• Servitutten er blevet håndhævet og respekteret, idet der ikke på noget tidspunkt siden 1960 er sket udstykning fra nogen sommerhusparcel omfattet af servitutten.

• Der er i Grundejerforeningen en betydelig vilje til at gøre indsigelse, hvis der skulle opstå planer om udstykning af mindre parceller end ½ Td. Ld. i en udstykning med oprindelse fra Matr. 4, Handrup, ligesom der vil blive gjort indsigelse over for enhver, der kunne have planer om udstykning af en grund fra en sommerhusparcel omfattet af servitutten. Denne vilje har tillige en særlig baggrund, idet området Lykkegården er blevet en del af Nationalpark Navn .
Der er et stærkt ønske blandt alle grundejere i området om at opretholde den fantastiske natur som Nationalparl Navn består af og dermed bevare området som åbent og grønt, hvilket kræver bevarelse af alle de store grunde.

Vi mener også at der skal tages hensyn til drikkevandet fra vandværket der er en del af det pågældende område.

I disse tider hvor der tales meget om dårligt drikkevand, adskillelse af s ildevand og regnvand, udlægning af arealer til mere natur synes vi det virker besynderligt at Kommunen vil inddrage en del af Nationa Navn til at bygge meget store og tætliggende sommerhuse for at tilgodese en gevinst for en enkelt person/firma der gerne vil udstykke og tjene penge på det.

Skulle udstykningen mod forventningen blive lovliggjort ved lokalplan bør det fastlægges og bestemmes ved servitut, hvordan nedsivning af regnvand skal foregå på hver grund samt at udstykkeren pålægges at etablere en ny vej ind til området.
Selledalen bruges i dag kun til nedkørsel da den nemt undermineres af regnvand og ikke egner sig til at køre på.
Det skal selvfølgelig være uden omkostninger for øvrige grundejere i Matr. 4a, Handrup.

mvh.
Navn

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 31-05-2026 kl. 14:44

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	§3 grund, 1aa og ny sommerhusbebyggelse.

Høringssvar

Vi er ejere af grunden 1aa, Egsmarkgårdvej 2.
Vi undrer os at der nu er kommet et forslag til lokalplan 472, da vores grund er blevet gjort til en §3 grund.
Den blev købt efter nøje vurdering fra vores advokat, at der ingen servitutter var og der på købstidspunktet ikke stod noget om det var en 3§ grund.
Samt der ingen hindring var, for at bygge et sommerhus.
Alle lokalpolitikerne på nær Enhedslisten stemte for at vi skulle have lov til at bygge. Enhedslisten henvendte sig herefter til forskellige miljø organisationer for at få medhold og det fik Enhedslisten.
Det kan da ikke være rigtigt at almindelige borgere i dette land køber en grund og så herefter tager grunden fra dem og uden at give så meget som en rød øre.
Vi er ekstremt kede af det og har mistet 720.000 kr. + de penge for de allerede indlagte stikledninger, kloak og vand som Ebeltoft kommune forlangte at få, nemlig 80.400 kr. Vi føler os stavnsbundet, forrådt og nedgjort. Vi ønsker at kunne sælge grunden og komme videre med vores liv.

Navn og Navn

Høringssvar fra Familien Graasten, 8400 Ebeltoft indsendt d. 31-05-2026 kl. 08:46

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Familien Graasten
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar med indsigelse mod lokalplan nr.472

Høringssvar

Vedlagt som pdf-fil indsendes hermed vores høringssvar og indsigelser mod godkendelse af lokalplan nr. 472 i sin nuværende form.

Bilag

indsigelse_mod_udstykning_af_k_lb_kken_4.pdf

Høringssvar og indsigelse mod
lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej

Vi købte i 1993 vores ejendom, matr. 4aa, og er en af de 55 grundejere, der alle har tinglyst privatretslig servitut 3151-66 af 29. dec. 1960 på vores grunde.
Denne servitut vedrører HELE udstykning af Lykkegaarden matr. 4a Handrup, som også matr. 4cf er en del af. Pågældende, STEDSEVARENDE servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 m2) ikke må finde sted.
Dette var en af de væsentligste årsager til vores køb dengang, idet vi fandt dette område utrolig smukt, med store grunde, fred og en utrolig natur. En "paradis"-plet, som aldrig ville/kunne blive udstykket i mindre jordstykker end ½ tdr. land, idet hele udstykningen fra Lykkegaarden var omfattet og forbød dette i h.t. omtalte privatsretslige servitut.

Vi gør derfor indsigelse mod udstykning af parcellen 4cf på det foreslåede grundlag, idet denne parcel ligeledes er omfattet af servitutten. Vi skal derfor anmode om, at dette grundstykke IKKE udstykkes i mindre parceller end 2.758 m2, såfremt udstykningen ønskes gennemført.
Dette er også indtil nu blevet respekteret både af skat, vurderingsstyrelsen og samtlige ejere.
En udstykningstilladelse, som foreslået i lokalplanforslaget, vil totalt spolere områdes natur, fred og karakteristik.
Der kunne jo tænkes opført af store huse på 180 m2 på de meget små grunde, hovedsageligt baseret på udlejning. Hvilket meget ofte resulterer i fest og larm til gene for de nuværende omkringboende.

Vi har siden 1993 deltaget i rigtig mange af de generalforsamlinger, som årligt afholdes af Lykkegaardens Grundejerforening. Et par gange var der på tidligere forsamlinger indkomne forslag med ønske om udstykning. Dette blev hver gang helt og aldeles afvist af forsamlingen, da den store majoritet af grundejere netop værdsætter den frie, fredelige og smukke natur, som vores grundstørrelser tilgodeser, og som vi alle værner om.
Derfor vil vi gøre indsigelse mod den planlagte udstykning af grundstykke 4cf i mindre parceller, end de i servitutten krævede minimumskrav på ½ tdr. land = 2758 m2.

Yderligere problem ved en sådan udstykning vil være den fremtidige afledning af regnvand fra disse grundstykker, da det jo påhviler hver enkelt grundejer at holde sit regnvand inden for egen matrikel ? Hvordan skal dette kunne lade sig gøre på denne skråning og med de jordbundsforhold ? Det kan nemt vise sig komplet umuligt med store huse, samt en tilladt befæstigelse på op til 50 %.
Denne problemstilling er lokalplanforslaget skøjtet let og elegant henover ved blot at skrive, at det er den enkelte grundejers pligt, at sørge for at regnvand holdes på egen grund !!
Det er en for nem måde, at fraskrive sig ansvaret for mulige fremtidige problemer/skader for omkringboende, samt ikke mindst på Kølbækken, da fremtidens klima forudsiges at blive endnu mere extremt i f.h.t. i dag.
Det virker som om, at forslagsstillerne overhovedet ikke har besigtiget udstykningsarealet.
Med det fald, som er fra toppen af matr. 4cf, mod Kølbækken, behøver man ikke at være ingeniør for at overskue de konsekvenser, som kan opstå, hvis alle de 10 foreslåede grundstykker bliver bebygget med store huse og befæstiget med 50%.
Derfor kan fremtidige regnskyl/skybrud risikere at danne floder ned mod Kølbækken, hvilket vil risikere store skader på denne, samt ikke mindst de huse som vil ligge lavest mod Kølbækken, såfremt lokalplanforslaget bliver gennemført i sin nuværende form.
Også derfor gør vi indsigelse mod lokalplanens gennemførelse i sin nuværende form.

Desuden har vi en sikkerhedszone omkring vores vandboring ved Handrup Vandværk.
Hvordan vil kommunen fremtidssikre vores drikkevand med en så tæt bebyggelse og tilladt befæstigelse, som forslaget bygger på, så afledningsvand ikke blandes med vand fra vores drikkevandsboring, og så vi også i fremtiden har rent drikkevand ?

Endvidere vil en flytning af Selledalens ud-/indkørsel til Kølbækken, komme betænkeligt tæt på Kølbækkens udmunding i Tinghøjvej. Dette virker heller ikke videre gennemtænkt, da det vil kunne forårsage farlige trafiksituationer i et sådant nærmest Y-kryds.
Selledalen er i forvejen en "skrøbelig" grusvej og bliver fortrinsvis brugt til nedkørsel af de få nuværende beboere, der bruger vejen.
Hvis lokalplanforslaget gennemføres vil trafik på vejen blive mangedoblet, både op og ned.
Hvilket totalt vil smadre vejen og besværliggøre de nuværende beboere deres brugsret.
Hvem påtager sig ansvaret for denne problemstilling ?

Vi forventer, som nuværende grundejere gennem mere end 30 år, at kommunen vil respektere den nuværende privatsretslige servitut af 29. december 1960 f.s.v. angår, at der ikke kan udstykkes i mindre grundstykker end 2758 m2 også gælder for udstykning af matrikel 4cf, Kølbækken 4.
Så kan man heller ikke mistænke Syddjurs kommune for eventuelt økonomisk incitament ved at vedtage en udstykning, som mere varetager udstykkers interesse end de nuværende grundejeres.

Endeligt skal vi herved tilslutte os alle de indtil dato indkomne indsigelser mod lokalplanforslag 472. Specielt fra Grundejerforeningen Lykkegaarden og fra Kalvehaven 17, som beskriver og dokumenterer de mange problemer generelt og meget specifikt stiller spørgsmålstegn ved hele håndteringen af lokalplanforslaget.

På ovennævnte baggrund skal vi derfor henstille til Syddjurs kommune, at lokalplanforslag 472 helt tages af bordet, eller ændres, så den privatretslige, tinglyste servitut overholdes, og en eventuel udstykning bliver med maximalt 5 grunde på minimum 2758 m2 hver, og således at vi alle stadig kan have tiltro til, at Syddjurs kommune vil overholde alle tidligere indgåede aftaler.

Familien Graasten
Kalvehaven 21, Handrup
8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Marianne og Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 31-05-2026 kl. 08:43

9

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Marianne og Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar vedrørende lokalplansforslag 472

Høringssvar

Høringssvar er vedhæftet denne meddelelse i PDF-format.

Bilag

indsigelse_310526.pdf

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472

Som grundejer på Kølbækken gør vi hermed indsigelse mod lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej.

Da vi nogle år tilbage købte ejendommen på Kølbækken 26 var det med iagttagelse af og respekt for den mere end 60 år gamle servitut om, at der ikke måtte ske opdeling af den oprindeligt udstykkede grund.

Det er for os uforståeligt, at kommunen som en offentlig myndighed nu vil omstøde eksisterende servitut og samtidig modgå tidligere anerkendte aftaler om tilladelse til koncentreret bebyggelse i området, hvor der er tinglyst påtaleret mod udstykning med baggrund i servitutten.

Planforslaget fremstår ikke som en harmonisk videreudvikling af området, men som en væsentlig ændring af dette. En ændring der går direkte imod bestræbelsen på, at grundene fremstår som en integreret del af områdets smukke natur, som er et stort aktiv for Syddjurs Kommune.

Vi mangler således en saglig begrundelse for kommunens forslag til lokalplanen.

For os at se er tiltaget således ikke overensstemmende med Syddjurs Kommunes egne værdier om respekt, tillid og troværdighed, lige som gennemsigtigheden i kommunikationen ikke har været klar og åben.

31.05.26 /

Michael og Navn

Høringssvar fra Grundejerforeningen Egsmarkgård - Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 27-05-2026 kl. 20:52

Jeg skriver som	Forening
Navn	Grundejerforeningen Egsmarkgård - Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Svar fra Grundejerforeningen Egsmarkgaard - Afvisning i nuværende form

Høringssvar

På vegne af grundejerforeningen Egsmarkgård fremsendes i vedhæftede pdf-fil vores høringssvar, hvor vi argumenterer for at forslaget bør afvises og omskrives.

Bilag

h_ringssvar_vedr_rende_forslag_til_lokalplan_nr_472.pdf

Høringssvar vedrørende Forslag til Lokalplan nr. 472

Sommerhusområde ved Egsmark, Syddjurs Kommune

Indsendt af:
Grundejerforeningen Egsmarkgårdvej

1. Indledende bemærkninger

Grundejerforeningen Egsmarkgårdvej fremsender hermed dette høringssvar med en væsentlig og principiel kritik af Forslag til Lokalplan nr. 472. Foreningen repræsenterer grundejere i det umiddelbart tilstødende sommerhusområde, der er reguleret af Lokalplan nr. 362b, vedtaget i 2013.

Det er bestyrelsens vurdering, at lokalplanforslaget på en række centrale punkter afviger markant fra den planlægningsmæssige tilgang, som Syddjurs Kommune tidligere har anvendt i området. Forslaget fremstår ikke som en naturlig videreførelse af hidtidig praksis, men som et væsentligt skifte i retning af øget bebyggelsesintensitet og mere vidtgående kommercielarealudnyttelse – på bekostning af natur-, landskabs- og retssikkerhedshensyn.

2. Arealudnyttelse og markant intensivering

Et centralt kritikpunkt er den betydelige intensivering af arealudnyttelsen. Lokalplan nr. 362b muliggjorde etablering af 20 sommerhusgrunde på ca. 6,7 ha, mens Lokalplan nr. 472 åbner for op til 45 sommerhuse på ca. 7,9 ha.

Denne forskel repræsenterer ikke blot en justering, men en grundlæggende ændring i bebyggelsestæthed, aktivitetsniveau og belastning af området. Foreningen vurderer, at denne intensivering er uforenelig med de natur- og landskabshensyn, som kommunen tidligere har lagt til grund for planlægningen ved Egsmark.

3. Indregning af natur- og fællesarealer i bebyggelsesgrundlaget

Det er særligt problematisk, at Forslag til Lokalplan nr. 472 i praksis indregner naturarealer og fællesarealer i beregningen af grundstørrelser og dermed indirekte i grundlaget for bebyggelsens omfang.

I Lokalplan nr. 362b blev fællesarealer og beskyttede naturområder udlagt med en entydig funktion som friholdte, ikke-bebyggelige arealer og landskabelige bufferzoner. I Lokalplan nr. 472 reduceres disse arealer derimod til et planmæssigt redskab, som muliggør flere og større

sommerhuse. Dette udhuler naturarealernes reelle funktion og svækker både biodiversitet og landskabelig sammenhæng.

4. Kommunal praksis og efterfølgende indskærpelser i lokalplanområde 362b

Efter vedtagelsen af Lokalplan nr. 362b og efter opførelse af sommerhusene har Syddjurs Kommune konstateret, at store dele af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Dette har medført væsentlige og gennemgribende indskærpelser i anvendelsen – både på fællesarealer og private grunde.

Som dokumenteret i kommunens afgørelser og vejledning må der som udgangspunkt **ikke foretages tilstandsændringer** på de §3-beskyttede arealer, herunder ikke etableres stier, bålpladser, shelters, bænke, terrænregulering eller ny beplantning. Disse indskærpelser gælder samtlige grundejere i lokalplanområde 362b.

5. Modstrid mellem Lokalplan nr. 472 og faktisk §3-praksis

På denne baggrund finder grundejerforeningen det stærkt bekymrende, at Forslag til Lokalplan nr. 472 indeholder beskrivelser af anvendelsen af §3-beskyttede arealer, som ikke stemmer overens med den praksis, kommunen selv håndhæver i det tilstødende område.

I Lokalplan nr. 472 angives det, at naturarealet (delområde IV) kan anvendes til bl.a. ophold, færdsel og visse aktiviteter, ligesom der åbnes for dialog om etablering af anlæg som stier og opholdselementer. Dette står i direkte modstrid med den faktiske administration og de klare forbud, som grundejere under Lokalplan nr. 362b er underlagt.

Dette skaber et misvisende billede af rettigheder og muligheder for kommende grundejere og rejser alvorlige retssikkerhedsmæssige spørgsmål.

6. Områdevis gennemgang af Lokalplan nr. 472

Delområde I

Delområde I fremstår som et relativt traditionelt sommerhusområde, men med en bebyggelsestæthed, der overstiger, hvad der hidtil er accepteret i området og siden 1960 har været reguleret af en servitut, der ikke tillader udstykning af grunde mindre end 2.758 kvm) Foreningen bemærker, at fællesarealer og grønne strukturer i dette delområde i praksis indgår i

grundlaget for den samlede bebyggelsesintensitet, hvilket svækker deres funktion som egentlige friarealer.

Delområde II

Delområde II er kendetegnet ved en tæt klyngebebyggelse med intern vejstruktur. Foreningen vurderer, at denne disponering medfører et højt aktivitetsniveau og et betydeligt pres på både veje, landskab og fællesarealer. Denne bebyggelsesform adskiller sig markant fra den mere åbne og landskabeligt tilpassede struktur, som kendetegner Lokalplan nr. 362b og I praksis mere om bymæssigbebyggelse.

Delområde III

Delområde III introducerer en planlægningsmodel med byggefelter placeret i et fælles naturpræget areal. Selvom dette i planmaterialet fremstilles som en landskabelig kvalitet, finder foreningen, at modellen reelt indebærer en yderligere intensivering, idet store fællesarealer anvendes til at legitimere bebyggelse i tæt relation til beskyttet natur. Dette er i strid med den måde, fællesarealer og naturarealer er anvendt og beskyttet under Lokalplan nr. 362b.

Delområde IV – §3-beskyttet natur

Delområde IV udgør planområdets §3-beskyttede overdrev. Foreningen finder det særligt problematisk, at lokalplanen beskriver anvendelsesmuligheder for området, som ikke er forenelige med den faktiske §3-administration i naboområdet. Erfaringerne fra Egsmarkgårdvej viser, at selv meget begrænsede indgreb ikke tillades. Lokalplanens formuleringer risikerer derfor at give kommende grundejere urealistiske forventninger og efterfølgende konflikter.

7. Store sommerhuse og kommerciel anvendelse

De bebyggelsesrammer, som Lokalplan nr. 472 åbner for, muliggør opførelse af meget store sommerhuse, som i praksis må anses for målrettet kommerciel udlejning. Dette medfører et markant højere aktivitetsniveau, øget trafik og større belastning af både natur og naboarealer, hvilket ikke er foreneligt med områdets karakter og hidtidige planlægningsprincipper. Det foreslås, at bebyggelse m.v. ikke må overstige de tilsvarende i Lokalplan nr. 362b, hvilket betyder væsentligt mindre bebyggelse.

8. Samlet vurdering og opfordring til Byrådet

Sammenfattende er det Grundejerforeningen Egsmarkgårdvejs klare opfattelse, at Forslag til Lokalplan nr. 472:

- indebærer en uacceptabel intensivering af arealudnyttelsen,

- udhuler naturarealernes reelle funktion og beskyttelse,
- er i modstrid med kommunens faktiske §3-praksis i naboområdet,
- skaber retssikkerhedsmæssig usikkerhed og manglende ligebehandling, og etablerer en problematisk præcedens for fremtidig planlægning på Mols.

På denne baggrund opfordrer grundejerforeningen Byrådet til enten at afvise forslaget i sin nuværende form eller at genfremlægge en væsentligt revideret lokalplan, hvor bebyggelsesintensiteten reduceres markant, naturarealer friholdes reelt, og planens bestemmelser bringes i overensstemmelse med kommunens faktiske praksis og områdets særlige natur- og landskabsværdier.

Høringssvar fra Navn grundejerforening - Egamark Bakker grundejerforening, v/ kassere Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 23-05-2026 kl. 22:07

Jeg skriver som	Forening
Navn	Navn rundejerforening - Egamark Bakker grundejerforening, v/ kasserer Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	På vegne a Navn Grundejerforening fremsendes hermed indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Høringssvar

Navn Grundejerforening repræsenterer ca. 330 medlemmer bestående primært af sommerhusejere i området omkring Krebsevej og de tilstødende sommerhusområder.
Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse af Krebsevej samt de tilhørende fælles vejarealer. Bestyrelsen anvender allerede i dag betydelige ressourcer på håndtering af problemer vedrørende overfladevand, afvanding og belastning af vejnettet i området.
På denne baggrund vurderes det, at lokalplansforslaget i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad belyser eller håndterer de væsentlige konsekvenser, som den planlagte udbygning vil få for eksisterende sommerhusområder og den tilhørende infrastruktur.

Bilag

indsigelse_fra_egsmark_bakker_grundejerforening_-_472.pdf

Indsigelse fra Navn Grundejerforening vedrørende forslag til Lokalplan nr. 472 – sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft

Til Syddjurs Kommune Ebeltoft 22.05.2026

På vegne af Navn Grundejerforening fremsendes hermed indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Navn Grundejerforening repræsenterer ca. 330 medlemmer bestående primært af sommerhusejere i området omkring Krebsevej og de tilstødende sommerhusområder.

Grundejerforeningen har ansvaret for drift og vedligeholdelse af Krebsevej samt de tilhørende fælles vejarealer. Bestyrelsen anvender allerede i dag betydelige ressourcer på håndtering af problemer vedrørende overfladevand, afvanding og belastning af vejnettet i området.

På denne baggrund vurderes det, at lokalplansforslaget i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad belyser eller håndterer de væsentlige konsekvenser, som den planlagte udbygning vil få for eksisterende sommerhusområder og den tilhørende infrastruktur.

Manglende saglig begrundelse for væsentligt ændret bebyggelsestæthed

Det eksisterende sommerhusområde omkring Navn er historisk planlagt med relativt lav bebyggelsestæthed og betydelige naturmæssige hensyn.

Det fremstår derfor som en væsentlig ændring af områdets hidtidige planstruktur, at der med lokalplan 472 gives mulighed for en markant fortætning med op til 45 sommerhuse på et areal, som i sammenlignelige lokalplanområder tidligere er disponeret med væsentligt færre grunde.

Det nærliggende område omfattet af lokalplan 362b er disponeret med ca. 16 sommerhusgrunde på et sammenligneligt areal og med en væsentligt lavere bebyggelsestæthed.

Lokalplan 472 indebærer derimod mulighed for op til 45 sommerhuse inden for et tilsvarende område, hvilket repræsenterer en markant ændring i områdets hidtidige planstruktur og bebyggelsesprincipper.

Grundejerforeningen finder, at denne væsentlige ændring i bebyggelsestæthed bør være tydeligt og sagligt planfagligt begrundet i lokalplanmaterialet, hvilket ikke vurderes at være tilfældet i det foreliggende forslag.

Det fremgår ikke af planmaterialet, hvilke planfaglige hensyn eller analyser der begrunder denne væsentlige ændring i planlægningspraksis.

Grundejerforeningen finder derfor, at kommunen bør redegøre nærmere for:

- hvorfor området ønskes udbygget med en væsentligt højere tæthed end omkringliggende sommerhusområder
- hvilke planmæssige hensyn der begrunder fortætningen
- hvordan den øgede bebyggelsesintensitet harmonerer med områdets eksisterende karakter og infrastruktur

Trafikale forhold og belastning af Krebsevej

Lokalplansforslaget indebærer, at adgang til den nye udstykning skal ske via Krebsevej.

Krebsevej er en privat fællesvej, som ejes, drives og vedligeholdes af Navn Grundejerforening og dermed de eksisterende grundejere i området.

Grundejerforeningen finder det problematisk, at der ikke er fremlagt en egentlig trafikanalyse eller kapacitetsvurdering af konsekvenserne ved at tilføre området en væsentligt øget trafikmængde.

Krebsevej er allerede i dag belastet af betydelig trafik gennem sommerhusområdet, særligt i ferieperioder, og vejens bredde, udformning og bæreevne vurderes ikke at være dimensioneret til den forventede trafikbelastning fra en så omfattende ny udstykning.

En øget trafikmængde vil blandt andet kunne medføre:

- forringet trafiksikkerhed
- øget slid på vejarealer
- øgede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for eksisterende grundejere
- øgede støj- og støvgener i sommerhusområdet

Grundejerforeningen finder derfor, at kommunen bør dokumentere:

- at Krebsevej har tilstrækkelig kapacitet og bæreevne
- hvilke konsekvenser projektet får for vejens drift og vedligeholdelse
- hvordan de økonomiske konsekvenser for eksisterende grundejere håndteres

Grundejerforeningen kan ikke støtte, at der etableres ind- og udkørsel til den nye udstykning via Krebsevej.

Krebsevej er en privat fællesvej, som er etableret og dimensioneret til det eksisterende sommerhusområde og ikke til at fungere som adgangsvej for et nyt større udstykningsområde.

Grundejerforeningen ønsker derfor, at:

- der ikke gives tilladelse til vejtilslutning til Krebsevej fra lokalplanområdet
- al intern vejbetjening til de nye sommerhusgrunde håndteres internt i udstykningen
- al ind- og udkørsel til området etableres via den offentlige vej Tinghøjvej

Dette vurderes at være den eneste løsning, som i tilstrækkelig grad tager hensyn til den eksisterende infrastruktur, trafiksikkerheden samt de nuværende sommerhusejere og grundejerforeningens vedligeholdelsesansvar.

Vandhåndtering og risiko for øgede afvandingsproblemer

Navn Grundejerforening oplever allerede i dag betydelige udfordringer med håndtering af overfladevand i området, og bestyrelsen anvender løbende betydelige ressourcer på behandling af henvendelser og problemer relateret til vandafledning og oversvømmelser.

Den planlagte udbygning vil medføre en væsentlig forøgelse af befæstede arealer, vejanlæg og tagflader, hvilket forventes at øge overfladeafstrømningen markant.

Det fremgår ikke tilstrækkeligt tydeligt af lokalplansforslaget:

- hvordan regnvand og overfladevand skal håndteres
- hvordan eksisterende sommerhusområder sikres mod øget afstrømning
- hvordan vejarealer og lavere liggende områder beskyttes mod oversvømmelser

Grundejerforeningen finder det særligt problematisk, at store vandmængder risikerer at blive ledt mod Krebsevej og videre ned gennem eksisterende sommerhusområder.

Det bør derfor være et krav, at der udarbejdes:

- en samlet og dokumenteret vandhåndteringsplan
- hydrauliske beregninger for både normale og ekstreme regnhændelser
- en fuldt dokumenteret LAR-løsning for hele området

Det bør samtidig dokumenteres, at den nye udbygning ikke medfører øgede vandproblemer for eksisterende grundejere og sommerhusområder.

Samlet bemærkning

Navn Grundejerforening vurderer samlet, at lokalplanforslaget i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad dokumenterer eller håndterer de væsentlige konsekvenser for eksisterende sommerhusområder, fælles infrastruktur og grundejerforeningens ansvarsområder.

Når kommunen ønsker at udvikle nye bolig- eller sommerhusområder, bør de nødvendige infrastrukturelle løsninger håndteres inden for det nye lokalplanområde og tilsluttes det offentlige vejnet, således at eksisterende grundejerforeninger og sommerhusområder ikke påføres væsentlige ekstra belastninger i form af trafik, vejvedligeholdelse, afvandingsproblemer og øvrige følgevirkninger af nye udbygninger.

Grundejerforeningen finder derfor, at den planlagte udbygning bør indrettes således, at intern trafik og vejbetjening håndteres inden for lokalplanområdet, og at adgang til området etableres via offentlige kommunale veje fremfor eksisterende private fælles veje.

Grundejerforeningen skal derfor opfordre til, at lokalplansforslaget revideres væsentligt, herunder særligt i forhold til:

- bebyggelsestæthed
- trafikale forhold
- vejbetjening
- vandhåndtering og afvanding

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Navn **Grundejerforening**


10.00 m
6.00 m
5.00 m
4.00 m
6.00 m
5.00 m
6.00 m

Høringssvar fra Navn og Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 15-05-2026 kl. 19:48

12

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn og Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Indsigelse mod Lokalplansforslag 472

Høringssvar

Mine indsigelser til forslag til lokalplan nr. 472 er vedhæftet som PDF dokument

Bilag

h_ringssvar_vedr_rende_lokalplansforslag_nr_472.pdf

matrikkelkort_lokalplan_472_med_hele_omr_det.pdf

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej

Vi ønsker at gøre indsigelse på lokalplan 472 af flere årsager nævnt nedenfor. Men i det store og hele, så mener vi at lokalplanen modsiger sig selv, og samtidigt tilgodeser en privat bygherre fremfor de ejere, der i forvejen har sommerhus i området samt den natur området ligger i. Det skal dertil sige, at vi ikke er imod bebyggelse i lokalplanens område, men som lokalplanen selv foreskriver, at det skal indpasses i de eksisterende områder og i naturen.

Som nabo til del I i lokalplanen vil vi gøre indsigelse mod vores at vores tinglyste servitut 3151-66 af 29.december 1960 aflyses på det område, om bliver en del I af lokalplanen. I servitutten står blandt andet at grundstørrelsen skal være min ½ tønde land (2758 m2) for at opretholde et naturligt udseende og for at give god plads til hinanden. I lokalplansforslaget står, at lokalplanen er foranlediget, at en privat bygherre. Han ønsker at udstykke 10 byggegrunde i del I, hvorimod, hvis servitutten for området skal overholdes, kan der udelukkende udstykkes 5 byggegrunde.

I området med servitutten ligger 55 bebyggelser alle med påtaleret til servitutten. Vi har alle købt huse i området netop pga. det naturlige udseende, med "langt" til naboer og rolige omgivelse. Husene i området har i de 65 år, der er gået, det til fælles, at vi alle har betalt til udvikling af området, vi hjælper hinanden med at vedligeholde træer, og har betalt ejendomsskat i alle de år. Nu skal del I i lokalplansforslaget pludselig udstykkes i grunde ned til 800m2 med en netto bebyggelsesprocent på 28,5%, samtidigt med, at der i forslaget står, at områderne i forslaget skal tilpasses det eksisterende sommerhusområde. Beslutningen om grunde ned til 800m2 og at det skal tilpasses det eksisterende sommerhusområde, er i vores optik ikke forenelig.

I den sammenhæng henvises også til Lovgrundlaget for Nationalpark Navn

Og spørgsmålet til Syddjurs Kommune er også: Er de 5 ekstra grunde, der kan udstedes ved at aflyse servitutten virkelig vigtigere end de personer, som ejer huse i området og som har betalt skat i årevis. Er de vigtigere end det naturlige udseende, om rådet har i dag? Og er de vigtigere end den vandboring og drikkevandet, som ligger 25 meter fra området? Vil I stå inde for at være medvirkende til, at drikkevandet i område forringes?

Til jer som ikke har været i området, så kommer husene til at ligge op ad en bakke og vandboringen i bunden af bakken under flere af husene. Husene må bygges i 180m2 + 50% udhus. Dvs en netto bebyggelsesprocent på 28,75%. derudover må op til 50% af grunden befæstes med indkørsel og terrasse, så hvordan skal egen grund kunne absorbere alt det vand, når vi andres grunde, som er langt større med langt minde huse, har problemer med dette? I området ved vi, at vandet løber ned af bakkerne. Selv på vores store grund med træer og et lille hus på 55m2 og en skur på 5,5m2 løber vandet ned af bakken. Vi har til høringsmødet stillet spørgsmål til netop dette og der var svaret, at bygherre var ansvarlig for at holde regnvand på egen grund. Men er det ikke kommunens ansvar at sikre at vores grund/drikkevand forbliver rent? Hvis husene først bygges så store på små grunde, med en formodning om, at grundene kan absorbere vandet, så er det jo for sent. Området som husene skal bygges i består hovedsageligt af lerjord og derfor kan vandet ikke trænge ned i jorden og vandet løber ned af bakkerne – og i delområde I vil store dele af vandet løbe ned i det område, som er udlagt til sikkerhedszone for vandboringen, hvilket det ifølge gældende regler ikke må. Det står også angivet i lokalplanen, at det skal sikres, at tagvand ikke nedsives nærmere end 25m2 fra vandværkets

indvendingsboringer, men det vil være umuligt at sikre med så høj bebyggelses- og befæstningsprocent på grundene.

"Samtidigt står der på side 15 i lokalplansforslaget, at der som udgangspunkt ikke skal ske byudvikling inden for kildepladszonene til alment vandværks indvendingsboringer, men fordi nye sommerhusområder alene kan udlægges med landsplandirektiver, er det ikke muligt, at finde en alternativ placering" - så det virker til, at kommunen reelt set godt ved, at det er et problem at udstykke 10 huse i del I, men de ønsker at gøre det alligevel, da man ikke kan finde et alternativt sted til husene! Er dette at beskytte vores grundvand? Er grundvandet ikke vigtigere?

Så vi mener, at servitutten ikke skal aflyses for at beskytte grundvandet, drikkevandet, husenes indpasning i landskabet og det eksisterende sommerhusområde.

Generelt for lokalplansforslaget:

I lokalplanen står,

" *Lokalplanen skal sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet"* samt *"Hovedideen med denne lokalplan er at skabe et attraktivt sommerhusområde hvor veje, udstykninger og bebyggelse er udformet i respekt for landskab, terræn og naturinteresser i området"*.

"*Sommerhusene i området skal indpasses i det eksisterende sommerhusområde, og der stilles derfor en række krav til bebyggelsen*

"Der fastsættes bestemmelser om udstykning, bebyggelsens omgang, og placering, som tilsammen sikrer, at området fremstår som et sommerhusområde med naturpræg"

"*Der er ikke fastsat en bebyggelsesprocent for de enkelt grunde. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er det sikret, at bebyggelsens omfang i området som helhed* (incl. fredet areal og beskyttelsesområder) *ikke overstiger en bebyggelsesprocent på 15 som er normen i sommerhusområder*"

Vi mener, at tillade grunde ned til 800m2 med bebyggelse på op mod 28,75%, ikke er i respekt for hverken landskabet, terræn, naturinteresser og det eksisterende sommerhusområde. Samtidigt er området netop attraktivt grundet den luftighed og naturlighed området har med grunde på mindst 1200-1500 m2. Jeg har ydermere søgt på matriklen.dk – jeg kan ikke finde en eneste grund i nærheden, som har en nettogrund på under 1200m2. Derimod er der stadig mange fællesområder, som indgår i området. Derfor mangler jeg en saglig begrundelse for, hvorfor bebyggelsestætheden er ændret.

Samtidigt mener vi, at det er stik imod alt sund fornuft – og burde simpelthen ikke være lovligt - at inddrage et boringsnært beskyttelsesområde samt et fredet område til fællesområde samt for flere hundrede sommerhusejere (så skal det da nok blive ødelagt), for at kunne mindske grundstørrelserne, men ikke husstørrelserne. Dette virker ikke som en beskyttelse af natur og vandmiljø interesser, men snarere som et forsøg på at få flere penge i bygherres – og kommunens lommer. Men er det virkelig det værd, hvis man ødelægger området og reelt set, går stik imod sin egen lokal- og kommuneplan om beskyttelse af vand og naturinteresser?

Kommunen skal her være opmærksom på, at de øvrige servitutter i området i nogle tilfælde tillader grunde ned til 800 m2, men her gælder stadig en max bebyggelse på 15% af netto grunden. I lokalplansforslaget inddrager kommunen, arealer, der ikke må bebygges pga. vandboringer og fredede arealer i beregningen. Dette strider også mod kommunens egne tidligere udsagn under tidligere lokalplansforslag.

Her vil vi henlede jeres opmærksomhed på Lokalplan 451ved Begstrupvig Strandvej. Denne lokalplan er udarbejdet og vedtaget i foråret 2025

"*De enkelte sommerhusgrunde udstykkes med en størrelse på min. 1200 m2. Dette er et krav fra Syddjurs Kommuneplan 2020, og har til hensigt at sommerhusområdet udlægges med luftighed og landskabelig karakter*"

"*Omfanget af den enkelte bebyggelse er begrænset til 180m2 for den primære bebyggelse. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 15% ved grundet på 1200 m2, hvilket er den maksimale bebyggelsesprocent udlagt i Kommuneplanrammen. Primær bebyggelse dækker over alle kvadratmeter, som anvendes til beboelse. Dette gælder også udestuer og fritliggende annekser*"

Det skal nævnes at den pågældende lokalplan indeholder både fælles arealer, som ikke tæller med i grundstørrelsen, og at der i er området afsat plads til nedsivningsbassin og vådt regnvandsbassin. Dette til trods for at niveauforskellene i dette område er langt mindre end i området omkring især del området I i lokalplansforslaget, men også delområde II.

Jeg vil bede jer kigge på Lokalplan 362b, som ligger op til området og blev udstykket i 2019. Her er grundene udstykket i nettogrunde på mellem 1555 og 2000m2, men en maksimal bebyggelse samlet på 180 m2 – incl. annekser og småbygninger. Men i den nye lokalplan, som ligger lige op til, er der samlet tilladt 230 m2 bebyggelse på nettogrunde med en størrelse på 800m2.

Hvordan kan kommunen her påstå, at det nye lokalplansforslag, som ligger op til, at denne indpasses i eksisterende sommerhusområder, når grundene op til den ene del er 1500-2000m2 og på den anden side er min. 2758 m2? Og hvordan kan det påstås, at naturinteresser, terræn, vandkvalitet mv tilgodeses ved så høje bebyggelsesprocenter?

Det skal også nævnes, at med huse på 180m2 vil opstå utrolig meget støj, da husene ofte udlejes til unge mennesker med meget støj til følge. Det blev på høringsmødet nævnt, at Skanlux mener, at dette kun er et problem i huse over 230m2 – det er dog tydeligt i området, at dette ved Skanlux helt sikkert ikke noget om, og flere dele af området er plaget af støj fra huse på max 180m2. Med mange store huse på et meget lille område, vil der helt sikkert kommet et øget støjniveau i forhold til de relativt små huse på store grunde, som ligger i området.

Derudover vil 46 nye grunde på et meget lille område også skabe en væsentlig højere mængde trafik og her til følge en del mere trafikstøj. Dette især, fordi ved de store huse, ankommer ikke udelukkende 1 bil, men ofte både 3 og 4 biler pr hus.

Trafikforhold:

I lokalplansforslaget er det nævnt, at vejene anlægges med grus og uden kantsten, hvorfor overfladevand håndteres via diffus nedsivning. Det skal dertil nævnes, at allerede nu kan overfladevand på vejene ikke håndteres ved diffus nedsivning. Dette ses blandt andet ved Selledalen,

som ligger lige over vandboringen. Her løber vandet allerede i dag ned ad vejen og ender i området for Boringsnære beskyttelsesområde. Der menes, at være taget hånd om dette, men jeg ønsker at se en mere detaljeret plan for dette.

Det samme sker ved tilkørslen fra Kølbækken til Tinghøjvej. Denne tilkørsel at allerede udfordret af den mængde trafik, der er i dag og bør under alle omstændigheder asfalteres.

Vi vil derfor gøre kraftig indsigelse mod den del af lokalplan 472, der vedrører matr. 4cf og anmode om, at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres, så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.

For de øvrige dele i området, opfordrer vi til, at det fredede areal ikke indgår i lokalplanen, for ikke at ødelægge dette område som værende fællesområde og at netto grundene derved laves min. 1200 m2 som nævnt i jeres kommuneplanramme og i tilfælde af, at grundene laves mindre, så er nettogrunden beregningsgrundlag på en bebyggelse på max 15% - incl. anneks, udestuer mv. , da dette er normen i hele området ved Handrup / Navn .

Med venlig hilsen

Navn og Navn

Kalvehaven 17

8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 13-05-2026 kl. 10:57

13

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Høringssvar

Mine indsigelser til forslag til lokalplan nr. 472 er vedhæftet som PDF dokument.

Bilag

til_syddjurs_kommune_-_indsigelse.pdf

Til Syddjurs Kommune
Plan, Udvikling og Mobilitet

Ebeltoft 13. maj 2026

Jeg fremsender hermed indsigelse til forslag til Lokalplan nr. 472.

Jeg er ejer af ejendommen Krebsevej 68, 8400 Ebeltoft, som er direkte beliggende op til lokalplanområdet. På den baggrund må jeg konstatere, at planforslaget i sin nuværende form indebærer væsentlige retlige og planfaglige mangler, som bør føre til en væsentlig revision af planen.

Mine bemærkninger vedrører lokalplansforslaget som helhed, men retter sig særligt mod den del af lokalplanområdet, der grænser direkte op til min ejendom på Krebsevej 68, og hvor planforslaget vil kunne medføre væsentlige påvirkninger i form af ændrede terrænforhold, øget trafikbelastning, afvandingsproblemer, støj og indbliksgener.

---

1. Manglende overensstemmelse med planlægningsmæssige grundprincipper

Efter Planloven skal planlægning sikre en hensigtsmæssig udvikling, hvor der tages hensyn til eksisterende bebyggelse, landskab og menneskers levevilkår.

Den foreslåede udbygning med op til 45 sommerhuse på et areal på kun ca. 7,9 ha indebærer det en markant intensivering af arealanvendelsen, som ikke er afstemt med det eksisterende sommerhusområdes karakter, der er præget af lav tæthed og naturpræg.

Planforslaget fremstår derfor ikke som en harmonisk videreudvikling af området, men som en væsentlig ændring af områdets struktur og anvendelsesintensitet.

---

2. Brud på lighedsgrundsætningen og manglende saglig begrundelse for ændret bebyggelsestæthed

Det nærliggende område omfattet af lokalplan 362b er disponeret med ca. 16 sommerhusgrunde på et sammenligneligt areal og med en væsentligt lavere bebyggelsestæthed.

Den nye lokalplan muliggør derimod op til 45 sommerhuse på et tilsvarende areal, hvilket indebærer mere end en fordobling af bebyggelsestætheden sammenholdt med den hidtidige planlægningspraksis i området.

Det fremgår imidlertid ikke af lokalplansforslaget, hvorfor der planlægningsmæssigt nu skal ske en så markant fortætning af området.

Efter almindelige forvaltningsretlige principper, herunder lighedsgrundsætningen, skal væsentlige ændringer i planlægningspraksis være sagligt og planfagligt begrundet. En sådan begrundelse fremgår ikke af planmaterialet.

Der savnes således dokumentation for:

- hvorfor området nu ønskes udbygget med væsentligt højere tæthed
- hvilke planfaglige hensyn der begrunder ændringen
- hvorfor områdets eksisterende karakter og struktur fraviges

Der opstår derfor tvivl om, hvorvidt planforslaget primært er drevet af et konkret projekt- og salgsønske fremfor en saglig planlægningsmæssig vurdering.

Dette udgør en væsentlig retlig og planfaglig problemstilling.

---

3. Utilstrækkeligt oplysningsgrundlag og manglende dokumentation for behov

Det er et grundlæggende krav, at en lokalplan hviler på et tilstrækkeligt oplyst og dokumenteret grundlag.

Dette er ikke opfyldt i nærværende tilfælde.

Der mangler dokumentation for:

- trafikale konsekvenser og vejkapacitet
- samlet støjbelastning
- konsekvenser for eksisterende naboejendomme
- risiko for afvandingsproblemer og terrænpåvirkning
- det konkrete behov for yderligere sommerhusgrunde i området

Det fremgår ikke af planforslaget, at der er foretaget en vurdering af det faktiske behov for en så væsentlig udbygning og fortætning af området.

Efter almindelige planlægningsprincipper bør kommunen kunne dokumentere, at en så markant ændring i områdets struktur og tæthed er nødvendig og planfagligt begrundet.

Der anmodes derfor om aktindsigt i:

- eventuelle analyser af behovet for nye sommerhusgrunde
- den miljøscreening, som ligger til grund for beslutningen om ikke at gennemføre miljøvurdering
- eventuelle trafikale, hydrauliske og geotekniske vurderinger

Særligt i relation til min ejendom på Krebsevej 68 er der ikke foretaget en konkret vurdering, på trods af at ejendommen er direkte berørt af planforslaget.

---

4. Terrænforhold, vandhåndtering og risiko for skader på naboejendomme

Min ejendom er beliggende væsentligt lavere end dele af det planlagte område.

Lokalplanen åbner mulighed for omfattende terrænreguleringer og ændringer i de naturlige afstrømningsforhold. Det fremgår imidlertid ikke tydeligt, om der er udarbejdet en samlet

vandhåndteringsplan for området, hvilket bør være et centralt element i forbindelse med en lokalplan af denne karakter.

Området har allerede i dag betydelige udfordringer med store vandmængder fra omkringliggende arealer. Med den meget omfattende bebyggelse, der planlægges, samt en bebyggelses- og belægningsgrad, som lokalt vil kunne medføre store andele af impermeable overflader, må det forventes, at afstrømningen fra området øges væsentligt.

Der er derfor en reel risiko for, at eksisterende naboejendomme vil blive påført massive vandproblemer som følge af:

- øget overfladeafstrømning
- ændrede nedsivningsforhold
- terrænreguleringer og vejanlæg

Dette gælder særligt for lavere beliggende ejendomme, herunder Krebsevej 68.

Det vurderes endvidere, at store vandmængder ved kraftig regn vil kunne ledes ud på Krebsevej og videre ned gennem eksisterende sommerhusområder, hvilket kan forværre de eksisterende udfordringer med overfladevand betydeligt.

Kommunen har efter almindelige forvaltningsretlige principper pligt til at forebygge risiko for skader på tredjemand, herunder eksisterende naboejendomme.

Det bør derfor kræves, at der foretages en konkret og dokumenteret vurdering af risikoen for:

- skader på eksisterende støttemure
- destabilisering af skråninger
- sætninger på eksisterende ejendomme
- øget risiko for oversvømmelse af lavere liggende grunde

Kommunen bør dokumentere, at lokalplanen ikke medfører øget risiko for oversvømmelser eller terrænskader på eksisterende ejendomme.

Samtidig indebærer terrænændringerne en konkret risiko for:

- sætninger i eksisterende støttemure
- erosion
- jordskred og destabilisering af skråninger

Terrænreguleringerne i lokalplanen bør beskrives langt mere præcist, herunder med konkrete koteangivelser, reguleringszoner og maksimale terrænændringer i meter.

Det bør endvidere fastlægges i lokalplanen, at der for de enkelte grunde fastsættes en maksimal kotehøjde baseret på en middelkote for den enkelte grund. Dette er nødvendigt for at begrænse omfattende terrænreguleringer og forhøjninger af byggefelter, som ellers vil kunne forværre problemerne med afstrømning, indbliksgener og risiko for jordskred samt påvirkning af eksisterende støttemure og naboejendomme.

Det bør samtidig sikres, at lokalplanen indeholder en fuldt dokumenteret LAR-løsning og vandhåndteringsplan, herunder beregninger for 50- og 100-års regnhændelser, således at overfladevand ikke ledes mod eksisterende sommerhusområder og nabogrunde.

Det bør samtidig sikres gennem lokalplanens bestemmelser, at vandproblemer som følge af den nye udbygning ikke overføres til eksisterende grundejere og sommerhusområder.

---

5. Trafikale forhold og privat fællesvej

Planforslaget indebærer en væsentlig forøgelse af trafikmængden i området.

Det er planlagt, at den nye bebyggelse skal have ind- og udkørsel via den eksisterende asfalterede del af Krebsevej, som hører under Egsmarksbakke Grundejerforening.

Krebsevej er en privat fællesvej under Egsmarksbakke Grundejerforening.

Kommunen kan ikke uden nærmere dokumentation planlægge en væsentlig forøgelse af trafikbelastningen på en privat fællesvej, som ejes og vedligeholdes af eksisterende grundejere.

Der er imidlertid hverken foretaget en trafikanalyse eller en vurdering af konsekvenserne af denne væsentlige ændring i trafikbelastningen til og fra Krebsevej.

Krebsevej har i dette område en bredde og udformning, som ikke vurderes at være dimensioneret til den betydeligt øgede trafikmængde, som den nye udstykning vil medføre.

Trafikken på Krebsevej er allerede i dag belastet af tæt trafik gennem sommerhusområdet, særligt i ferieperioder, og yderligere belastning vil medføre:

- forringet trafiksikkerhed
- øget støj og støvgener
- øget slid på eksisterende vejarealer

Det bør derfor dokumenteres:

- at vejens bredde, bæreevne og udformning er tilstrækkelig
- hvilke konsekvenser den øgede trafik får for vejens drift og vedligeholdelse
- hvordan de økonomiske konsekvenser for eksisterende grundejere håndteres

Det vurderes derfor, at adgang til den nye udstykning i stedet bør ske via den offentlige vej Tinghøjvej.

Det bør samtidig være et krav, at al intern vejbetjening til de nye sommerhusgrunde sker internt i udstykningen, således at Krebsevej friholdes for trafik fra det nye sommerhusområde.

Der bør som minimum udarbejdes:

- en egentlig trafikanalyse
- en kapacitetsvurdering af Krebsevej
- en vurdering af de trafikale konsekvenser for eksisterende sommerhusområder og grundejerforeninger

---

6. Manglende miljøvurdering

Det fremgår, at der ikke er gennemført en miljøvurdering.

På baggrund af planens karakter og omfang, herunder:

- den markant øgede bebyggelsestæthed
- ændrede terræn- og afvandingsforhold
- øget trafikbelastning
- påvirkning af nærliggende ejendomme

må det anses for tvivlsomt, om det er korrekt, at planen ikke kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen bør derfor dokumentere og skriftligt begrunde, hvorfor planforslaget ikke udløser krav om miljøvurdering.

Der anmodes samtidig om aktindsigt i den miljøscreening og de vurderinger, der ligger til grund for beslutningen om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

---

7. Nabohensyn og væsentlige gener

Planforslaget vil medføre væsentlige gener for nærliggende ejendomme, herunder:

- indbliksgener som følge af niveauforskelle
- øget støj og aktivitet
- forringelse af områdets karakter

Disse forhold er ikke tilstrækkeligt inddraget i planlægningen.

Samlet vurdering

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplansforslaget:

- ikke er tilstrækkeligt oplyst
- ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til eksisterende forhold
- indebærer en usaglig ændring i planlægningspraksis
- kan være i strid med grundlæggende planretlige og forvaltningsretlige principper

Det indstilles derfor, at lokalplansforslaget ikke vedtages i sin nuværende form, men revideres væsentligt.

Med venlig hilsen

Navn
Krebsevej 68
8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 07-05-2026 kl. 19:47

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 472

Høringssvar

Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 472 – sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej, Ebeltoft

Jeg skal hermed indgive et klart kritisk høringssvar til forslaget til lokalplan 472 – særligt med fokus på delområde 1 (matrikel 4cf også kendt som Kølbækken 4). Som lokalplanforslaget foreligger, vil det ikke i tilstrækkelig grad sikre områdets rekreative og landskabelige kvaliteter.

Som ejer af et sommerhus i nærheden af delområde 1 skal jeg gøre opmærksom på, at dette område er omfattet af en servitut fra 1960, som bl.a. fastlægger, at grundene i området ikke må være mindre end 1/2 tdr. land svarende til ca. 2760 kvm. Servitutten er i alle årene blevet respekteret af grundejerne i området, som fortsat deler et ønske om at bevare områdets åbne og rolige karakter med store naturgrunde. Hvis man aflyser servitutten for den del af området, der er omfattet af lokalplanen, vil det få væsentlige, negative konsekvenser for hele området.

Placering i Nationalpark Navn
Det er afgørende at understrege, at lokalplanområdet ligger i et landskab, der er en del af Nationalparl Navn . Dette er et område, som nationalt er udpeget for sine helt særlige natur- og landskabsværdier.

Det gør forslaget ekstra problematisk. I et område med så høj national betydning bør planlægningen ikke bevæge sig i retning af øget fortætning og intensivering af sommerhusbebyggelse, men derimod sikre beskyttelse, sammenhæng og ro.

Det sender et uheldigt signal, hvis et område i nationalparken gradvist omdannes til et tæt bebygget sommerhusområde eller et "parcelhusområde i forklædning" frem for et åbent og naturpræget landskab.

Grundstørrelse
Med forslaget lægges der op til, at delområde 1 kan udstykkes i grunde på ca. 800 kvm, når man fraregner fællesarealerDet er uforståeligt, at området foreslås udlagt til så tæt sommerhusbebyggelse. Området udgør i dag en væsentlig del af det åbne, rolige og naturprægede landskab, som eksisterende sommerhusejere og besøgende værdsætter. Med den foreslåede plan risikerer man at ødelægge netop de kvaliteter, der gør området attraktivt. Der er tale om et klassisk eksempel på overudnyttelse af et sårbart område, hvor kortsigtede udviklingsinteresser prioriteres over langsigtet hensyn til natur, landskab og eksisterende ejere og brugere.

Den foreslåede minimumsgrundstørrelse i delområde 1 er utilstrækkelig i et så landskabeligt og rekreativt sårbart område. Hvis området udstykkes i de foreslåede 10 parceller, vil det medføre en høj bebyggelsestæthed. Dette vil ændre områdets karakter fra et åbent og naturpræget sommerhusområde til et mere fortættet feriehusområde.

Derfor bør man øge minimumsgrundstørrelsen væsentligt, reducere det samlede antal grunde og sikre større indbyrdes afstand mellem bebyggelser. Dette er afgørende for at bevare områdets landskabelige kvalitet og rekreative værdi.

Støj
Med forslaget gives der mulighed for at opføre ganske store huse. Dette rejser en bekymring for, at husene vil blive brugt til kontinuerlig udlejning og som "party huse". Det vil medføre betydelige støjgener for de omkringliggende sommerhuse.

Trafik
Endelig må en opførelse af 10 sommerhuse på det meget lille område forventes at medføre en omfattende trafik, også på de omkringliggende veje. Dette vil være til stor gene for de omkringboende i form af støj og støv fra grusvejene. Der er tale om private fællesveje, hvis vedligeholdelse betales af grundejerne i området gennem en fælles vejfond. Den væsentlige øgning af trafikmængden og dermed slid på vejene, som de nye huse vil medføre, vil således betyde merudgifter for alle beboerne i området, hvilket ikke er rimeligt.

Konklusion
Når man sammenholder bebyggelsestæthed, øget aktivitet og områdets sårbarhed, er der en betydelig risiko for, at delområde 1 udvikler sig i en retning, som ikke er forenelig med områdets nuværende karakter.
Særligt problematisk er det, at flere forhold (natur, landskab, støj og trafik) påvirkes samtidig, og at de samlede (kumulative) effekter ikke er tilstrækkeligt belyst.

På den baggrund skal jeg opfordre til, at delområde 1 friholdes for bebyggelse. Alternativt bør der fastsættes væsentligt større minimumsgrundstørrelser, så servitutten fra 1960 respekteres. Endvidere bør der i lokalplanen indarbejdes afstands- og beplantningskrav, der beskytter eksisterende sommerhuse, og indføres skærpede bestemmelser om støj, anvendelse og bebyggelsens omfang.

Med venli hilsen
Navn

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 07-05-2026 kl. 11:09

15

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Lokalplan 472, der bl.a vedrører udstykningen af matr 4cf ved Kølbækken

Høringssvar

Vi er en af de 55 grundejere, der alle har tinglyst servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på vores grund, som indgår i Nationalpark Navn .
Vi gør hermed indsigelse mod denne udstykning af parcellen 4cf.
Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården matr. 4a Handrup, som også matr. 4 cf er en del af. Denne parcel er ligeledes omfattet af servitutten.
Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 m2) ikke kan finde sted.
Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år, den har været gældende, blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. Igennem samtlige 60 år har alle involverede fastholdt de oprindeligt udstykkede grunde på min. 2.758 m2. Ligeledes er der ved ejerskifter ikke blevet pålagt ejendomsavanceskat med henvisning til den gældende servitut. Den foreslåede omstødelse fra Syddjurs Kommune er således i konflikt med gældende praksis fra offentlige myndigheder.
Ydermere fremhæves følgende i lokalplansforslaget "Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet". Det vælger kommunen – helt uforståeligt- at se bort fra i den efterfølgende håndtering.
I den sammenhæng henvises til Lovgrundlaget for Nationalpark Navn – link vedhæftet herunder:
Om os - Nationalpark Navn
Forløbet indikerer en kommercialisering af ovennævnte rammegrundlag for Nationalpark Navn , hvor kortsigtet profit vil udvande selvsamme forudsætninger for bevarelse, styrkelse og udvikling af naturen og dens mangfoldighed.
Vi vil derfor gøre kraftig indsigelse mod den del af lokalplan 472, der vedrører matr. 4cf og anmode om, at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres, så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.
Vores Grundejerforening har ved flere lejligheder gjort opmærksom på vores standpunkter og argumenter. Først ved brev til kommunen af 27.april 2021 og senere ved møde 28. august 2024.
Vi kan således konstatere, at man fra kommunens side har valgt at se bort fra os som part i sagen, idet der ikke var udsendt indbydelse til borgermødet d. 8. april 2026 til de 55 grundejere, der har påtaleret overfor udstykning af grunde med mindre areal end det fastlagte størrelseskrav i ovennævnte servitut.
Alene denne procedurefejl vurderes at have opsættende virkning for processen, hvilket er bekræftet af vores advokat, der har gennemgået sagens akter.
Med baggrund i foran nævnte anmoder vi derfor om, at den gældende og tinglyste servitut respekteres i sit fulde omfang.

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 07-05-2026 kl. 09:11

16

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Lokalplanforslag i konflikt med Nationalpark Navn

Høringssvar

Høringssvar indsendt i separat fil

Bilag

indsigelse_-_lokalplanforslag_472.docx

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej – en del af Nationalpark Navn

Vi er en af de 55 grundejere, der alle har tin l st servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på vores grund, som indgår i Nationalpark Navn .

Vi gør hermed indsigelse mod denne udstykning af parcellen 4cf.

Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården matr. 4a Handrup, som også matr. 4 cf er en del af. Denne parcel er ligeledes omfattet af servitutten.

Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 m2) ikke kan finde sted.

Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år, den har været gældende, blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. Igennem samtlige 60 år har alle involverede fastholdt de oprindeligt udstykkede grunde på min. 2.758 m2. Ligeledes er der ved ejerskifter ikke blevet pålagt ejendomsavanceskat med henvisning til den gældende servitut. Den foreslåede omstødelse fra Syddjurs Kommune er således i konflikt med gældende praksis fra offentlige myndigheder.

Ydermere fremhæves følgende i lokalplansforslaget "*Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet*". Det vælger kommunen – helt uforståeligt- at se bort fra i den efterfølgende håndtering.

I den sammenhæng henvises til Lovgrundlaget for Nationalpark Navn – link vedhæftet herunder:

Om os - Nationalpark Navn

Forløbet indikerer en kommercialisering af ovennævnte rammegrundlag for Nationalpark Navn , hvor kortsigtet profit vil udvande selvsamme forudsætninger for bevarelse, styrkelse og udvikling af naturen og dens mangfoldighed.

Vi vil derfor gøre kraftig indsigelse mod den del af lokalplan 472, der vedrører matr. 4cf og anmode om, at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres, så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.

Vores Grundejerforening har ved flere lejligheder gjort opmærksom på vores standpunkter og argumenter. Først ved brev til kommunen af 27.april 2021 og senere ved møde 28. august 2024.

Vi kan således konstatere, at man fra kommunens side har valgt at se bort fra os som part i sagen, idet der ikke var udsendt indbydelse til borgermødet d. 8. april 2026 til de 55 grundejere, der har påtaleret overfor udstykning af grunde med mindre areal end det fastlagte størrelseskrav i ovennævnte servitut.

Alene denne procedurefejl vurderes at have opsættende virkning for processen, hvilket er bekræftet af vores advokat, der har gennemgået sagens akter.

Med baggrund i foran nævnte anmoder vi derfor om, at den gældende og tinglyste servitut respekteres i sit fulde omfang.

Med venlig hilsen

Linda & Navn
Kalvehaven 15, Navn
8400 Ebeltoft

Høringssvar fra Grundejerforeningen Lykkegården - Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 06-05-2026 kl. 17:31

Jeg skriver som	Forening
Navn	Grundejerforeningen Lykkegården - Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Høringssvar vedrørende Lokalplanforslag 472

Høringssvar

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej
Som grundejerforening der repræsenterer 55 grundejere, der alle har tinglyst servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på deres grund vil vi gerne gøre indsigelse mod denne udstykning af parcellen 4cf. Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården Matr. 4a Handrup som også matr. 4 cf er en del af. Denne parcel er ligeledes omfattet af servitutten
Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 kvm) Ikke kan finde sted.
Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år den har været gældende blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. Idet der ikke gennem alle årene er blevet opdelt så meget som en enkelt af de oprindeligt udstykkede grunde. Ligeledes er der ved ejerskifter ikke er blevet pålagt ejendomsavanceskat med henvisning til servitutten.
Kommunen lægger i sit forslag op til, at der skal kunne udstykkes grunde ned til en størrelse på 800 kvm, kun fordi man indregner det areal, der af hensyn til vandboringer ikke må bebygges i bruttoarealet, er dette en mulighed.
Det er vel forståeligt, at en privat investor stræber efter at få det højst mulige afkast af sin investering, men at kommunen løber med på den og vil tillade en så koncentreret bebyggelse i et område, hvor grundejere, der har tinglyst påtaleret mod udstykning med baggrund i den eksisterende servitut og bestræber sig på at deres grunde skal fremstå som en integreret del af naturener svært at forholde sig positivt til. Disse grunde og deres ejere har i alle årene været et aktiv for kommunen og derved været med til at markedsføre Syddjurs som et attraktivt naturområde.
Det ville være forståeligt, Hvis man foretog et sådant indgreb, som der her lægges op til, havde et formål, der tjente almenvellet, men her er det ren og skær kassetænkning, som kun vil være med til at forringe områdets og Syddjurs Kommunes kulturmæssige værdier og omdømme.
Når der ydermere i lokalplansforslaget fremhæves "Lokalplanen skal desuden sikresommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet". Synes det åbenbaret, at man i dette tilfælde ikke lever op til de gode intentioner. Grunden, der ønskes udstykket- i lokalplansforslaget benævnt "delområde 1" - er i sin helhed på 15.800 kvm, hvilket i henhold til servitutten ville give plads til 5 grunde. Når vi ser på terrænets udformning og beskaffenhed, ville dette endda være i overkanten af hvad terrænet kan bære. Grundene vil komme til at ligge på et meget skrånende terræn, hvor det vil blive vanskeligt for de enkelte grundejere at holde overløb af regnvand på egen grund.
Vi vil derfor gøre indsigelse mod den del af lokalplan 472 der vedrører matr. 4cf og anmode om at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.
Hvis der som skitseret i forslag til lokalplan udstykkes 10 grunde bebygget med huse på 180 kvm og et befæstet areal til 2 biler samtidig med et meget skrånende terræn forudses et problem med at kunne holde regnvand på egen grund. Når der samtidig i lokalplanen gives tilladelse til at 50% af en grund må befæstes, vil det give problemer med regnvand. Det beskrives i forslaget at regnvand skal ledes i faskiner. Os der kender undergrunden i området ved, at med de forudsete grundstørrelser, er det ikke muligt at få plads til en faskine stor nok til at optage den mængde regnvand, der måtte komme, specielt i perioder med vedvarende regn.
Vi forudser, at overfladevand i store mængder vil skylle ned på Kølbækken og løbe der som en flod. Vi gør opmærksom på dette problem og ser frem til en løsning, der kan forhindre en sådan hændelse. Skulle dette ske, forbeholder vi os ret til at stille krav til at kommunen erstatter de skader, der ved en sådan hændelse påføres Kølbækken. På et møde 28. august 2024 med repræsentanter fra kommunen gjorde vi fra bestyrelsen for grundejerforeningen Lykkegården opmærksom på denne problematik. De Herrer var enige om, at det var et problem, der skulle tages hånd om evt. ved regnvandsbassiner til opsamling eller hvad man ellers kan gøre. Det kan vi ikke se er sket. Kun at man foreslår faskiner.
Vi fik på borgermødet 15. april oplyst, at det er grundejerens ansvar at overfladevand holdes på egen grund. Men vi fik ikke klarhed for om kommunen har mulighed for at sanktionere grundejere, der ikke overholder denne regel.
Som adgangen til grundene, hvor denne for de fleste skal ske via Selledalen vil det kræve, at der på det stykke af Selledalen der fører op til den interne vej udføres en betydelig fundering, således at vejen ikke skylles væk. Selledalen er i øjeblikket meget lidt trafikeret. Den overvejende trafik foregår ned ad bakken, da mange biler ikke kan få fodfæste i det løse grus, som jævnligt skylles ned af bakken.
Vi har fra Grundejerforeningens side gjort opmærksom på vores standpunkter og argumenter. Først ved brev til kommunen af 27.april 2021og senere ved møde 28. august 2024. Vi kan desværre nu konstatere, at man fra kommunens side har valgt, ganske at se bort fra os som part i sagen, idet der ikke var udsendt indbydelse til borgermødet 8. april til de 55 grundejere der har påtaleret over for udstykning i små grunde, hvilket vi fra vores side. vurderer som en procedurefejl.
Med baggrund i foran nævnte anmoder vi derfor at den gældende tinglyste servitut respekteres og at, der sikres, at overfladevand under alle omstændigheder holdes på egen grund.
Med venlig hilsen
På vegne af Grundejerforeningen Lykkegården
Bestyrelsen

Bilag

indsigelse.docx

Høringssvar vedrørende lokalplansforslag nr. 472 for sommerhusområde ved Kølbækken og Krebsevej

Som grundejerforening der repræsenterer 55 grundejere, der alle har tinglyst servitutten 3151-66 af 29. dec. 1960 på deres grund vil vi gerne gøre indsigelse mod denne udstykning af parcellen 4cf. Servitutten vedrører udstykning af Lykkegården Matr. 4a Handrup som også matr. 4 cf er en del af. Denne parcel er ligeledes omfattet af servitutten

Pågældende servitut deklarerer, at udstykning i parceller mindre end en halv tdl. (2.758 kvm) Ikke kan finde sted.

Servitutten, som kommunen nu vil omstøde, er i de mere end 60 år den har været gældende blevet respekteret af såvel Skat og Vurderingsstyrelsen som af grundejerne. Idet der ikke gennem alle årene er blevet opdelt så meget som en enkelt af de oprindeligt udstykkede grunde. Ligeledes er der ved ejerskifter ikke er blevet pålagt ejendomsavanceskat med henvisning til servitutten.

Kommunen lægger i sit forslag op til, at der skal kunne udstykkes grunde ned til en størrelse på 800 kvm, kun fordi man indregner det areal, der af hensyn til vandboringer ikke må bebygges i bruttoarealet, er dette en mulighed.

Det er vel forståeligt, at en privat investor stræber efter at få det højst mulige afkast af sin investering, men at kommunen løber med på den og vil tillade en så koncentreret bebyggelse i et område, hvor grundejere, der har tinglyst påtaleret mod udstykning med baggrund i den eksisterende servitut og bestræber sig på at deres grunde skal fremstå som en integreret del af naturen er svært at forholde sig positivt til. Disse grunde og deres ejere har i alle årene været et aktiv for kommunen og derved været med til at markedsføre Syddjurs som et attraktivt naturområde.

Det ville være forståeligt, Hvis man foretog et sådant indgreb, som der her lægges op til, havde et formål, der tjente almenvellet, men her er det ren og skær kassetænkning, som kun vil være med til at forringe områdets og Syddjurs Kommunes kulturmæssige værdier og omdømme.

Når der ydermere i lokalplansforslaget fremhæves ”*Lokalplanen skal desuden sikre sommerhusområdets indpasning i landskabet og i de eksisterende sommerhusområder omkring lokalplanområdet*”. Synes det åbenbaret, at man i dette tilfælde ikke lever op til de gode intentioner.

Grunden, der ønskes udstykket- i lokalplansforslaget benævnt ”delområde 1” - er i sin helhed på 15.800 kvm, hvilket i henhold til servitutten ville give plads til 5 grunde. Når vi ser på terrænets udformning og beskaffenhed, ville dette endda være i overkanten af hvad terrænet kan bære. Grundene vil komme til at ligge på et meget skrånende terræn, hvor det vil blive vanskeligt for de enkelte grundejere at holde overløb af regnvand på egen grund.

Vi vil derfor gøre indsigelse mod den del af lokalplan 472 der vedrører matr. 4cf og anmode om at servitutten af 29. dec. 1960 respekteres så de påtænkte sommerhusgrunde der udstykkes fra denne matrikel, får en størrelse på min. 2.758 kvm.

Hvis der som skitseret i forslag til lokalplan udstykkes 10 grunde bebygget med huse på 180 kvm og et befæstet areal til 2 biler samtidig med et meget skrånende terræn forudses et problem med at kunne holde regnvand på egen grund. Når der samtidig i lokalplanen gives tilladelse til at 50% af en grund må befæstes, vil det give problemer med regnvand. Det beskrives i forslaget at regnvand skal ledes i faskiner. Os der kender undergrunden i området ved, at med de forudsete grundstørrelser, er det ikke muligt at få plads til en faskine stor nok til at optage den mængde regnvand, der måtte komme, specielt i perioder med vedvarende regn.

Vi forudser, at overfladevand i store mængder vil skylle ned på Kølbækken og løbe der som en flod. Vi gør opmærksom på dette problem og ser frem til en løsning, der kan forhindre en sådan hændelse. Skulle dette ske, forbeholder vi os ret til at stille krav til at kommunen erstatter de skader, der ved en sådan hændelse påføres Kølbækken. På et møde 28. august 2024 med repræsentanter fra kommunen gjorde vi fra bestyrelsen for grundejerforeningen Lykkegården opmærksom på denne problematik. De Herrer var enige om, at det var et problem, der skulle tages hånd om evt. ved regnvandsbassiner til opsamling eller hvad man ellers kan gøre. Det kan vi ikke se er sket. Kun at man foreslår faskiner.

Vi fik på borgermødet 15. april oplyst, at det er grundejerens ansvar at overfladevand holdes på egen grund. Men vi fik ikke klarhed for om kommunen har mulighed for at sanktionere grundejere, der ikke overholder denne regel.

Som adgangen til grundene, hvor denne for de fleste skal ske via Selledalen vil det kræve, at der på det stykke af Selledalen der fører op til den interne vej udføres en betydelig fundering, således at vejen ikke skylles væk. Selledalen er i øjeblikket meget lidt trafikeret. Den overvejende trafik foregår ned ad bakken, da mange biler ikke kan få fodfæste i det løse grus, som jævnligt skylles ned af bakken.

Vi har fra Grundejerforeningens side gjort opmærksom på vores standpunkter og argumenter. Først ved brev til kommunen af 27.april 2021og senere ved møde 28. august 2024. Vi kan desværre nu konstatere, at man fra kommunens side har valgt, ganske at se bort fra os som part i sagen, idet der ikke var udsendt indbydelse til borgermødet 8. april til de 55 grundejere der har påtaleret over for udstykning i små grunde, hvilket vi fra vores side. vurderer som en procedurefejl.

Med baggrund i foran nævnte anmoder vi derfor at den gældende tinglyste servitut respekteres og at, der sikres, at overfladevand under alle omstændigheder holdes på egen grund.

Med venlig hilsen

På vegne af Grundejerforeningen Lykkegården

Bestyrelsen

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 24-04-2026 kl. 13:02

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Lokalplan 472, der bl.a vedrører udstykningen af matr 4cf ved Kølbækken

Høringssvar

Kære Kommune

Fint med udvikling - men følg reglerne og lad vær med at ændre det natursmukke udtryk.

Syddjurs havde indkaldt til orienteringsmøde 15. april. Orientering var bekendtgjort på kommunens hjemmeside og kun udsendt til de naboer der ligger i skel med matriklen.
Således var orienteringen ikke udsendt til de 55 grundejere i Lykkegårdens forening, der er omfattet af den servitut, der fastslår, at udstykning i parceller på mindre end en halv tdr. land (ca. 2758 kvm.) ikke må finde sted. Klar procedurefejl.

Som forslaget ser ud nu for matrikel 4cf, også benævnt Kølbækken 4 kan denne udstykkes i grunde helt ned til 800 kvm. for den enkelte grund, idet man indregner fællesarealet, som af hensyn til vandværket ikke må bebygges i det samlede projekt.
Med tilladelse til huse på op til 180 kvm + udhuse op til 50 kvm, kan man meget let forestille sig hvordan området ændrer karakter. Med en samlet befæstelse af grundene på 50%, bliver det svært at holde overfladevand på egen grund, som er et almindeligt krav til al bebyggelse. Hvordan skal det håndteres?
Udstykningen af disse små grunde er meget lidt i overensstemmelse med de oprindelige planer fra udstykningen i1960 og vil i øvrigt i høj grad influere negativt på det samlede naturmæssige udtryk, som de øvrige grunde i vores grundejerforening giver.
Hvorfor skal området pludselig ændre karakter?

Høringssvar fra Navn **840EE bt oæj fdindsonddd. 103E- 31E16 2e kk:14**

Jog s2rivor s, m	Privat borger
Navn	Navn
Adrosso	*Feltværdi er fjernet*
P, schummor , g t y	8300 Ebeltoft
b3maie	*Feltværdi er fjernet*
Andon 2, nda2dnf, rmad, n	*Feltværdi er fjernet*
Tidbe	Udstykning på trods af manglende godkendelser til at bygge på Egsmarksgaardvej

Høringssvar

God dag,

Jeg referere til sagsnummer 22/29489 ifht godkendelse til bebyggelse på egsmarksgård vej eller mangel på samme.

Jeg vil gerne have svar på hvordan kommunen kan udstykke nye grunde beliggende op af eksisterende - når det ikke foreligger godkendelse til at bygge på de tidligere udstykkede grunde.

Giver ingen mening for os - så ser frem til afklaring på samme - da lokal planerne og beliggenhed er det samme.

Pft

Mads

Høringssvar fra Navn , 8400 Ebeltoft indsendt d. 17-04-2026 kl. 07:27

20

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Navn
Adresse	*Feltværdi er fjernet*
Postnummer og by	8400 Ebeltoft
E-mail	*Feltværdi er fjernet*
Anden kontaktinformation	*Feltværdi er fjernet*
Titel	Naturpark/larm

Høringssvar

Kommunen har begået en alvorlig fejl ved at give tilladelse til udstykning på Egsmarkgårdvej på et ulovligt grundlag, og konsekvenserne er desværre som frygtet. De store huse, der er opført, skaber betydelig støj, da de er indrettet til mange mennesker og udstyret med udendørs faciliteter, der lægger op til fest og høj aktivitet – ofte med unge mennesker.

Det er svært at forstå, hvordan denne type byggeri kan være forenelig med placeringen i et naturområde. På trods af at den tidligere udstykning allerede har haft markante negative konsekvenser for området, overvejes det nu at give tilladelse til endnu mere af samme slags.

Hvis man ønsker at feste, findes der andre oplagte steder. Hvis man derimod søger ro og naturoplevelser, bør Ebeltoft og omegn bevares som det stille og naturnære område, det er kendt for.

Lad os bevare områdets sjæl, før det forvandles til en feriepark.