Lokalplanforslag 474 til ny sommerhusby ved Dråby Strand er en ommer

Byrådet trak ikke i nødbremsen, høringen er i gang - nu gælder det om at lappe hullerne

Der var interessant at overvære byrådets behandling af lokalplanforslaget onsdag den 16. september. Der var 21 for og 6 imod, sidstnævnte med stærke argumenter. Planen blev desværre ikke sendt tilbage til planafdelingen - men til høring.

Siden sagens start for 8-9 år siden har de fleste af os fået øjnene op for nødvendigheden af en langt mere bæredygtig tilgang til store anlægsprojekter. I forhold til udstykkernes første udkast, som blev trukket tilbage i 2023, indeholder det nye lokalplanforslag heldigvis mange elementer, som peger i den rigtige retning. Men der er lang vej endnu. Og heldigvis var der trods alt klare signaler på byrådsmødet om viljen til at lytte til borgernes indspil, til at nå hinanden i den videre planproces og ikke mindst til at sikre en bedre lokalplan.

Vi er en lille gruppe af berørte lodsejere, som i samarbejde med Grundejerforeningen Dråby Strand fra starten gjorde, hvad vi kunne, for at stoppe planerne. Det lykkedes desværre ikke. Arealudlægget blev besluttet i 2020 og indgår i Kommuneplanen. Ejerne har erhvervet ret til at udnytte deres arealer til sommerhusbebyggelse. Lige siden er der arbejdet med at lave en lokalplan, og gennem hele forløbet har vi været inddraget i processen. Det er vi glade for.

Tilbage i november 2021 travede vi sammen med en medarbejder fra planafdelingen rundt i området for at aflæse landskabet. Vi drøftede behov og muligheder for at dæmpe den kommende sommerhusbys negative påvirkning af det omgivende kultur- og naturlandskab, som er omtalt i miljørapporten fra 15. januar 2020.

Af miljørapporten fra den 15. januar 2020 fremgår bl.a. at området:

- *Indgår i et bevaringsværdigt kystlandskab.*
- *Er omfattet af geologiske - og grundvandsinteresser.*
- *Ligger inden for Kommunens udpegning af værdifulde landskaber.*
- *Er omfattet af naturstyrelsens udpegning af nationale geologiske interesseområder og nationale kystlandskaber.*
- *Er omfattet af Syddjurs Kommunes specifikke geologiske bevaringsværdier.*
- *At fremtidig bebyggelse med store, markante huse i flere plan kan påvirke den overordnede landskabsoplevelse væsentligt.*
- *At rammeudlægget indebærer risiko for at svække grundvandsbeskyttelsen*

Der er stærke argumenter for ikke at placere en ny, stor sommerhusby netop i dette landskab, beliggende helt fremme ved strandbeskyttelseslinjen kun 300 m fra havet og inden for kystnærhedszonen. Men på trods af alt det, der taler imod, gav Landsplandirektivet fra 2019 mulighed for at anlægge en sommerhusby, der er lige så stor som den eksisterende, og dobbelt så stor som Dråby, der også bliver berørt.

Under vandreturen forholdt vi os også til, at det eksisterende sommerhusområde er beliggende i den lave del af området, der skråner mod syd. Det betyder, at bebyggelsens ret små huse, kun i ringe grad forstyrrer landskabsoplevelsen. Når man færdes ad Dråby Strandvej mod stranden og omvendt, opleves udsigten ud over Dråby Kær og Holme mod nord, det åbne agerland mod syd og havudsigten over Dråby Bugt mod øst. Mod vest opleves udsigten over marker og morænelandskabet med Storkhøje og Karlsbjerg som bagtæppe.

Efter mødet stod det klart, at placering af en markant bebyggelse på den høje del af området med huse på op til 230 m^2 incl. 50 m^2 anneks, plus et område med 10 af de såkaldte kæmpesommerhuse, burde give anledning til at reducere husstørrelsen og tage alle arkitektfaglige greb i brug for at dæmpe bebyggelsens negative indvirkning på natur- og kulturlandskabet. Her 5 år senere har vi samme opfattelse.

I lokalplanforslag nr. 474 henvises bl.a. til landskabskaraktervurdering nr. 12 ”Boeslum Kystlandskab, citat: ”*Lokalplanområdet ligger som en naturlig forlængelse af de eksisterende sommerhusområder langs kysten”.* Vi er af den stik modsatte opfattelse. Nemlig at lokalplanområdet uhensigtsmæssigt øger randbebyggelsen i kystnærhedszonen og kompromitterer kystlandskabet. Det stiller helt særlige krav til lokalplanlægningen.

I løbet af 2025 og starten af 2026 havde vi igen møder og dialog med planafdelingen, og der blev lyttet. Flere af vores anbefalinger er indarbejdet i lokalplanforslaget. Fx er udstykningsdesignet og interne veje forbedret, kæmpesommerhusene er udgået, færre huse - træhuse i jordfarver, udsigtskiler, store grønne arealer m.v. Men desværre er der flere væsentlige forhold, som vi gennem hele forløbet har adresseret, men som ikke er tilgodeset i lokalplanforslaget.

Følgende må der derfor gøres noget ved nu:

- *Bæredygtighed* er generelt utilstrækkeligt integreret i planen, ikke mindst set i lyset af, at Byrådet i Kommunens vision har et klart mål om, at fx både nybyggeri og renovering skal være bæredygtig.
- *Antal boligenheder* bør reduceres yderligere.
- *Max. husstørrelse* bør reduceres væsentligt.
- *Miljøvurdering* bør udarbejdes. Miljøscreeningen er svagt underbygget. Visualisering mangler.
- *Spildevand* bør tilsluttes offentlig kloakering. Vi har gjort planafdelingen opmærksom på, at hovedledningen til det centrale rensningsanlæg ved Fornæs ifølge AquaDjurs anlægges inden for 2-3 år. Hovedledning føres lige forbi sommerhusbyen i 2-300 m afstand. Derfor har vi opfordret til at koble på der, hvis muligt. Også selvom det ville give opsættende virkning for etablering af udstykningen. Vi fik oplyst, at det undersøges nærmere.
- *Trafikafviklingsplan* bør udarbejdes som grundlag for at være klar med konkrete anlæg i takt med sommerhusbyens udbygning og den generelt stigende trafik. Også det har vi efterspurgt med henvisning til planlovens § 5 b. Vi fik oplyst, at Mobilitetsafdelingen vil se på det.
- *Cykel -gangsti* fra Dråby til Dråby Strand har både vi, Grundejerforeningen Dråby Strand og Dråby Borgerforening tidligere stillet forslag om. Dråby Kærvej og Dråby Strandvej har de senere år haft en stigende trafikbelastning og mange bløde trafikanter. Den nye sommerhusby forventes at øge trafikken. Vi mener derfor en cykel -gangsti bør prioriteres højt. Forløbet fra Café Ellens Have til Dråby Strand Camping bør anlægges nu med udlæg i lokalplanen.

Vi glæder os til snart at sende et høringssvar. Forhåbentlig kan vores og alle de øvrige høringssvar ikke bare medvirke til at lappe hullerne, men til at løfte lokalplan 474 til det niveau, som området og almenheden har krav på. Det er vores håb, at rigtig mange vil komme til tasterne, og politikerne vil lytte, for et anlægsprojekt i denne størrelsesorden og med den beliggenhed berører os alle.

Thorkild Hansen
Kontaktperson for en gruppe af berørte lodsejere

