

Indsigelse mod forslag til lokalplan nr. 220 - Knebel Vest - et område til helårsbeboelse.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at Borgerforeningen Mols hilser lokalplanens byggemuligheder velkommen. Det var et af foreningens hovedanker mod den første lokalplan, at den frarøvede byens dens boligudbygningsmuligheder. En række heldige / uheldige omstændigheder har nu bragt os i den situation, at vores tidligere krav kan opfyldes. Denne indsigelse opregner en række forhold som dels Borgerforeningens bestyrelse vil pege på og som dels er fremgået af den lokale debat. Tilkørselsforhold: Der er en del usikkerhed om dette punkt. Kommunen foreslår at tilkørslen hovedsagelig foregår fra syd ad Havagervej. Den nye investor regner med tilkørsel hovedsagelig ad Energivej fra nord. Selvom der i kommuneplanen fra -84 var regnet med at føre Energivej igennem til Havagervej er denne ikke planlagt facadeløst og fungerer i dag som en stille villavej. Hvis den for fremtiden skal forsyne yderligere ca. 40 parcelhuse bør der foretages hastighedsdæmpende foranstaltninger: Miljøprioriteret gennemfart som en forudsætning for planens realisering eller man må dele tilkørslen mere ligeligt mellem nord og syd. Nabogener: Generelt har kommuneplanen først og fremmest karakter af en plan, hvor kommunens redegør for sine hensigter overfor borgerne. Lokalplanens rolle er i den sammenhæng at pålægge borgerne at følge kommuneplanens intentioner. Set i det lys ændrede man i 1994 kommuneplanens boligudbygning i området til dels at være erhverv og dels at være boligområde for en enkelt familie. Det blev på det tilknyttede borgermøde understreget, at det var planens illustrationsplan med de ganske få huse på området, som var den gældende. I tillid til både kommuneplan og denne tolkning af den gamle lokalplan har de nye beboere ved Energivej købt grunde med udsigt over Knebel og Kalø Vig. Hvor omfattende disse gener er, kunne man have gjort meget for at illustrere i lokalplanen, hvor man imidlertid kun har interesseret sig for vejprofiler. Som det blev fremført på borgermødet, kommer lokalplanens regel om max 60% facade mod vigen kun områdets egne parceller til gode. For naboerne på Energivej betyder det, at de nye huse vil genere udsigten endnu mere. Det er Borgerforeningens opfattelse, at man bør tage mere hensyn til de eksisterende beboere end til en gruppe udefra kommende nye investorer. Specielt i en situation hvor man har lovet beboerne noget, man åbenbart ikke kan holde. Det er ikke nok at tilbagebetale dem de 15.000 kr. man oprindeligt opkrævede for den flotte havudsigt. Kan man kalde det bondefangeri? Løsningen på problemet kunne være, at styre det fremtidige byggeri mere stramt ved at udlægge snævre byggefelter, som deler sol og vind mere lige hvad angår havudsigt for de eksisterende og for de nye beboere. Højden på det nye byggeri: Det skal heller ikke være nogen hemmelighed, at forvaltningen åbenbart har et problem med at styre terrænets og bebyggelsens koter. Straks da man i sin tid begyndte at køre store mængder jord til People Knitwears byggeri gjorde vi forvaltningen opmærksom herpå, men uden effekt. Resultatet blev et erhvervsbyggeri hvis sokkel i dag ligger i samme højde som nabobebyggelsens tagkip. Også andre steder i kommunen har der været problemer med højdeforholdene. Borgerforeningen opfordrer til at man præciserer bestemmelserne i lokalplanen og så i øvrigt sørger for at de overholdes. Ellers er al tale om planlægning jo illusorisk. På Mols er planlægning i højden lige så vigtig som i bredden. Er det ikke en fejl, når kommuneplantillægget maximerer antallet af etager til 2 og ikke 1½? Stiforbindelser: Kommuneplantillægget fremhæver, at lokalplanen skal sikre gode stiforbindelser for de "bløde trafikanter". Lokalplanforslagets stisystem består af et par korte smutveje, som giver fodgængerne mulighed for at komme ud af området. Ellers består stisystemet af nogle "rabatter", som opfordrer til færdsel på kørebanen og som blot følger bilvejene. Borgerforeningen opfordrer til, at man stiller krav om et egentligt differentieret system, hvor børn, svagelige og folk uden bil kan nå strand, servicefaciliteter og hinanden uden fare for sammenstød med biler. Det er nu det skal gøres - ellers

kommer det aldrig! Det er en yderligere fordyrelse for investorerne, men det tilfører området store værdier. Konsekvensændringer: Det bør nøje overvejes, om der er nogle forhold som enten er ureguleret eller dobbeltreguleret på grund af den delvise ændring af den eksisterende lokalplan og den nye plan delvis "oven i" den gamle. For eksempel var støjniveauet i den gamle plan fastlagt i nord-, syd- og østskel, men ikke i vestskellet. I skellet mellem de to planer er støjniveauet altså ikke fastlagt. Selv hvis det gamle vestskel i dag skal opfattes som grænsen mellem de to lokalplaner, er der altså ingen regulering af støjen i dette skel. Et af de vigtigste forhold er der således slet ikke taget stilling til. Hvis støjen fastlægges til 45/40/35 dB(A) kræver det så ikke en støjvold mod den nye boligbebyggelse, som ligger ganske tæt på? Bør støjniveauet ikke fastlægges ved boligerne i stedet for i skel? Vi kender jo boligernes placering. Er de buskplantninger, der var fastlagt i den gamle plan, stadig gældende og hvorledes skal det i så fald forstås? Byggetilladelse: I den oprindelige lokalplan var der givet plads til to landbrugsbygninger i boligområdet - "stald og maskinhus af hensyn til drift af jordtilliggendet". Husene blev straks opført og alle kunne se, at de blev forsynet med termoruder og skorsten og straks efter blev beboet. Det har ingen - så vidt vi ved - klaget over, men at Teknisk Udvalg derefter giver byggetilladelse til ombygning til rækkehuse inden den nye lokalplan er så meget som fremlagt, det er utilstedeligt. Det kan da kun fjerne den sidste rest af respekt for planlægning i Ebeltoft Kommune. Hvordan skal borgerne kunne tro, at der er grund til at de følger reglerne?

Med venlig hilsen
på vegne af Borgerforeningen Mols
Leif Johannessen