

Ebeltoft Byråd
Teknisk forvaltning
Rådhuset
8400 Ebeltoft

Knebel, den 31. januar 1995

Indsigelse vedrørende forslag til lokalplan nr. 194. Erhvervsområde midt i boligområde

Kommuneplantillægget og lokalplanen placerer et erhvervsområde med boligområder på tre sider. Det er nok planens største problem. Kommunen har i forbindelse med den igangværende revision af kommuneplanen foreslået, at ændre erhvervsområdet vest for Bygaden bag KAMA til boligområde, vel fordi det kunne give problemer, at have erhverv liggende så tæt på boliger. Om ændringen gennemføres, så der kommer boliger på alle fire sider af det nye erhvervsområde, er ikke afgjort. Fastholdes det tidligere erhvervsområde kan man til gengæld stadig få problemer med forholdet til boligerne langs Bygaden vestlige side. Boliger med havudsigt Lokalplanområdet beslægtet det sidste boligområde i Knebel med udsigt over Knebel Vig og Kalø Vig. I et område, hvor der er plads til 50-75 boliger, etableres der nu kun fem - ifølge den fremtidige ejer. Er det overhovedet muligt - i henhold til regionplanen - at udstykke så store boligparceller? Rummeligheden i det nordforliggende boligområde er begrænset og yderligere boliger må henvises til området bag Lyngparken, hvor bundforholdene er dårlige, og hvor der hurtigt kommer konflikter med Molsfredningen. Udnyttelsen af lokalplanområdet har indtil nu været blokeret, fordi arealet har været i privat eje. Med kommunen som ejer giver det nu mulighed for at etablere et stort antal attraktive byggegrunde med beboere, som blandt andet er forudsætningen for både købmandens og skolens overlevelse. Folk vil gerne bo med udsigt over vandet. Det er en af de væsentligste lokaliseringsfaktorer for boliger i Knebel i dag. Lokalplanområdet Det må kræves af lokalplanen, at den forholder sig generelt til området og ikke kun til den aktuelle udnyttelse, idet mange fremtidige anvendelser vil være tænkelige - specielt i erhvervsområdet. Der bør gøres rede for de fremtidige udstyknings- og frastykningsmuligheder. Den tilladte hegning af lokalplanområdet må nøje fastlægges. Det må være et krav, at der hverken må anvendes højt trådhegn eller pigtråd, men at erhvervsområdet skal omgives af et plantebælte, som kun må bestå af levende vækster og at boligområdet kan indhegnes tilsvarende. Erhvervsområdet Områdets fremtidige anvendelse skal klassificeres og præciseres i lokalplanen i forhold til "Håndbog om miljø og planlægning" udgivet af Plan- og Miljøstyrelsen. Under hensyn til beskrivelsen af aktiviteterne i erhvervsområdet, må området henregnes under klasse 3-4. Det medfører, at der skal være en afstand på mellem 50 og 100 m fra erhvervsbygninger til nærmeste beboelse. Både de nuværende boliger på Havbovej og det lokalplanlagte boligområdet nord for erhvervsområdet skal respekteres. Det smalle friholdte areal i den sydlige del af erhvervsområdet er således ikke tilstrækkeligt til at sikre, at der ikke opstår problemer med de omkringliggende boliger. Der skal udstikkes nøjagtige byggefelter for den fremtidige bebyggelse. Eftersom den fremtidige virksomhed ikke - efter hvad der er oplyst - støjer, ser vi ingen grund til, at tillade 55 dB(A) i dagtimerne. Det bør højst være 45 dB(A) - som normalt - og reduceres tilsvarende i aften- og nattetimerne samt på søn- og helligdage. En bebyggelsesprocent på 50 forekommer at være en unødigt voldsom udnyttelse af området. Den bør maksimalt være 40. Yderligere bør bebyggelsens maximale rumfang beskrives - hvilket er helt normalt for erhvervsområder. Boligområdet En bebyggelsesprocent på 25, som planen foreskriver, giver mulighed for at bygge 7.500 m² bruttoetageareal i boligområdet svarende til 50 parcelhuse à 150 m². Det er således helt utilstrækkeligt at udlægge hele boligområdet som ét byggefelt, hvor

ejeren alene kan bestemme, hvor bebyggelsen kan ligge. Det må beskrives nøje hvor alle disse m² må ligge. Boligområdet kræver en dispensation fra strandbyggelinien på 300 m, idet ca. 7.600 m² af arealet ligger indenfor denne linie. Hvis Ebeltoft Kommune har tænkt at kræve ny lokalplan, så snart der ønskes bygget mere og andet, end der er vist på planerne og beskrevet i teksten, kan der markeres byggefelter, hvor det påtænkte byggeri kan placeres, og byggefelternes udnyttelse kan beskrives. Bestemmelserne om bebyggelsesprocenter kan således helt undværes. De giver kun usikkerhed om den fremtidige udnyttelse. Der er ikke i planen beskrevet nogen begrænsning for opførelse af driftsbygninger. Kun at de kan opføres i én etage. Er der i virkeligheden tale om et blandet bolig- og erhvervsområde med, hvad det får af konsekvenser for de nord- og sydforliggende boligområder? Driftsbygningernes udstrækning og beliggenhed bør også nøjere præciseres, - ligeledes i form af byggefelter. Energivej blokeres Siden den første kommuneplan har det været meningen, at Energivej skulle føres igennem til Havagervej. Denne mulighed er nu blokeret af lokalplanområdet. I og med at lokalplanområdet - samt den tilgrænsende landbrugsjord helt ned til Vigen - udlægges som ét stort privatejet areal på ca. 15 tld. uden nogen indre fastlagt struktur eller vejplanlægning, etableres der - sammen med skoleområdet på den anden side af Bygaden - en "hvepsetalje" centreret omkring Bygaden uden trafikale aflastningsmuligheder hverken mod øst eller vest. Gennemkørslen ad Energivejs forlængelse kan ved skiltning begrænses til alene at omfatte personbiler, - ja det kan måske bare være en cykel- og gangsti. Offentlig sti til vandet Ifølge planen skal der gives plads til en offentlig sti langs lokalplanområdets øst- og sydskel helt til vandet. En vældig god idé. Det har længe været et ønske i Borgerforeningen at adgangen til Vigene blev forbedret. Det er et ønske lokalt, men bestemt også blandt de mange lystfiskere som kommer hertil. Man bør imidlertid beholde den nederste del af grunden nærmest vandet - måske 100m - og udlægge den til offentligt område sammen med den nederste del af Præstemarken, så der skabes forbindelse mellem Præstemarksvej og den nye sti. Det vil mange kunne have glæde af. Som arealet er udlagt i dag, er der kun meget vanskelig passage på selve strandarealet med sand og sten. Manglende indflydelse på den overordnede planlægning Lokalplanforslaget og tillægget til Ebeltoft Kommuneplan griber ind i en lang række planmæssige forudsætninger, som har været gældende siden vedtagelsen af kommuneplanen i 1984. Ligeledes foregribes en række overordnede problemstillinger, som burde have været diskuteret og løst i forbindelse med den igangværende kommuneplanlægning. Borgerforeningens bestyrelse er af den opfattelse, at borgerindflydelsen ikke tages alvorligt ved den anvendte fremgangsmåde. Der er tale om en udvanding af borgerindflydelsen, som slet ikke er i lovens ånd. De nævnte ændringer er så afgørende for byens struktur og udviklingsmuligheder, at der - i henhold til lov om planlægning - skal gennemføres en debatperiode, som alene handler om ændringen af kommuneplanen. Der bør som oplæg hertil udarbejdes et samlet forslag til Knebel by's udvikling

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for Borgerforeningen Mols
Martin Brandt formand