

# Indsigelser til lokalplansforslag om sommerhusområde i Boderne.

Udarbejdet af bestyrelsen for Boderne Grundejerforening og indsendt den 19. januar 2020.

- 1) I afsnit 5.1. om enheder, har man begrænset antallet af hemse til "een". Vi vil gerne komme med en indsigelse imod dette og ønsker at fastholde bygningsreglementet, som ikke sætter nogen begrænsning på antallet af hemse. I tilfældet her (hvor man ikke må lave 1.sal) vil det betyde at man kan opføre flere hemse på hver max 4,5m<sup>2</sup>, forudsat at de ikke er forbundne. Man kunne således godt forestille sig at man lavede en hems i hver gavl på hver max 4,5 m<sup>2</sup> og betinget af at de ikke er forbundne, så ville dette, jvf. bygningsreglementet, være OK.  
Vi ser ikke nogen begrundelse for at have strammere regler på dette område, end hvad der normalt er godkendt i Bygningsreglementet. Vi mener heller ikke at der er tale om en "defacto" 1.sal eller at det giver uacceptable indkiksgener. Det er til nød en indvendig opbevaringsplads eller en soveplads for børn.
- 2) I afsnit 5.4 om afstand til skel og vej, har man en noget abrupt forskel afhængigt af om ens grund ligger lige under 800 m<sup>2</sup> eller lidt over 800m<sup>2</sup>. Vi vil gerne komme med en indsigelse imod dette og foreslå at man indfører 3 størrelser sådan at forskellen bliver mere glidende. En naturlig grænse kunne være ved hhv. 700m<sup>2</sup> og 1.000m<sup>2</sup>. Begrundelsen er at man ellers vil kunne opleve 2 næsten ens grunde hvor den ene må ligge 2,5m fra skel og den anden 5,0m fra skel.
- 3) I afsnit 5.6. om højder, har man reduceret den normalt anvendte bygningshøjde fra 5,0 m til 4,5 m. Vi vil gerne komme med en indsigelse imod dette og ønsker at fastholde de 5,0 m som højdegrænse. Argumentationen er, at dette er det helt normale ifølge bygningsreglementet og i langt den overvejende del af øvrige lokalplaner for sommerhusområder. Vi finder ikke at der er særlige grunde til at byggehøjden skulle være lavere i området Boderne, når der samtidig ses på de øvrige begrænsninger der er lagt på såvel ubebyggede arealer som bebyggelser. Vi mener heller ikke at områdets udtryk ændres ved at tillade en standardhøjde i området. Ligeså mener vi heller ikke at der vil være forøgede indkiksgener ved en højde på 5,0m i stedet for de foreslåede 4,5m, idet området jo ikke tillader 1. sal.
- 4) I afsnit 7.1.2. som vedrører terrænregulering har man reduceret den normalt anvendte reguleringsmulighed fra 0,5m til 0,2m samt indført en yderligere begrænsning, i form af en maksimal niveauforskel på 1:40. Vi vil gerne komme med en indsigelse imod dette og ønsker at fastholde såvel en normal reguleringsmulighed på 0,5m, slette reglen om 1:40 samt bevare en generel mulighed for dispensation fra sag til sag. Begrundelsen er, at netop Boderne er utrolig kuperet og det derfor findes uhensigtsmæssigt at indføre strammere regler end de "normale" som i sin form nærmest vil kræve dispensation i et ethvert byggeri. Vi finder ikke at der i kombination med de øvrige begrænsninger er behov for disse meget stramme regler udover "normalen" og kan heller ikke se andre specielle hensyn at tage. Vi er ikke bekendt med at der skulle være en speciel forekomst af fortidsminder tæt under overfladen på de berørte grunde, som kunne kræve et særligt hensyn. Såfremt dette måtte konstateres ved et byggeri, så vil det være underlagt de normale regler for beskyttelse.
- 5) I Afsnit 7.6.2 som vedrører læhegn, vil vi gerne komme med en indsigelse til anvendelsen af ordet "inkl" i linie 4 & 6. Vi ønsker at der begge steder anvendes ordet "excl." Begrundelsen er at

arealet til levende hegn ellers bliver alt for småt. Vi har forstået på Kommunen at de er enige i at der burde have stået "excl."

- 6) I afsnit 7.6.3 om fast hegn har man foreslået en max højde på 1,5m. Vi vil gerne komme med en indsigelse til dette og ønsker at max højden øges til 1,8m. Begrundelsen er at 1,8m er den normalt accepterede højde for hegn og at et hegn på kun 1,5m ikke værner tilstrækkeligt om privatlivets fred. Modsat mener vi heller ikke at et hegn på 1,8m, med de begrænsninger der er for at opføre et sådant, ændrer området generelle karakter af et åbent landskab.
- 7) I afsnit 7.7.2 om udendørs oplag, finder vi at sætningen "med mindre det vurderes at være af underordnet betydning" er uhensigtsmæssig og vi vil derfor gerne gøre indsigelse imod denne og ønsker den helt fjernet. Begrundelsen er, at sætningen åbner en dør for fortolkning af om det er "underordnet" eller ej.
- 8) Deklarationer. Vi har rejst en del spørgsmål og kommentarer til hvad der udtages og hvad der bliver tilbage i de 2 tinglyste deklarerationer. Indtil vi har fået dette yderligere afklaret, udestår dette forhold.

#### Forslag til simplificering:

I afsnit 5.2. anvender man, som vi forstår det alene opdelingen imellem A og B til en enkelt ting, nemlig det at sikre at de små grunde altid må bygge minimum 70m<sup>2</sup>. Hvis dette er korrekt forstået, så ville vi foreslå at simplificere lokalplanen ved helt at fjerne det med A og B grunde og i stedet bare generelt bestemme at hele området har en bebyggelsesprocent på 12,5%, og at man altid kan bygge minimum 70 m<sup>2</sup> og men aldrig kan bygge mere end 130 m<sup>2</sup>. Resultatet er det samme, men lokalplanen bliver mere enkel for alle, såvel ejere som kommunen.

Vi gør på bestyrelsens vegne opmærksom på at disse indsigelser er et udtryk for bestyrelsens samlede holdning og ikke er blevet prøvet/afstemt med området grundejere. Dog er det vores opfattelse at vi har en god fornemmelse for hvordan flertallet af området grundejer tænker. Vi har i disse indsigelser valgt at fokusere på helheden og derfor ikke medtaget helt individuelle forhold. Sådanne har vi opfordret de enkelte grundejere til selv at rejse overfor kommunen.

På bestyrelsens vegne

Philip Marker