

# Grundejerforeningen Mariendal

c/o Inge Dahl  
Præstevænget 24  
5610 Assens

## Forslag til Lokalplan for Præstevænget, Blomstervænget og Ved Nordstien

Hej Ann-Mett

Allerførst tak for et solidt stykke arbejde med at udvikle forslaget til lokalplanen.

Jeg vælger at kommentere direkte ind i de spørgsmål du har rejst. Vi har holdt bestyrelsesmøde i dag, hvor hele materialet er blevet grundigt gennemgået. Vores 1. suppleant har været indkaldt til at kommentere, fordi Linda Sørensen havde forfald til dette møde.

Vi vil gerne springe forordet over. Det står så fint som det står.

Forhold I gerne må have særligt fokus på at vurdere:

- ? Husene på Ved Nordstien. Er de oprindeligt opført som sommerhuse? Dette var der nogle, der til workshoppen har skrevet på deres besvarelsessedler.

Det bærer Nordstien præg af. Det første hus på hjørnet af Nordstien og Præstevænget (nr. 12) har stråtag. Nordstien 8 og Præstevænget 26 (hjørnet af Nordstien) er født som træhuse. Nr. 6 og 10 er gasbetonhuse. Vi ved ikke om det oprindeligt var sommerhuse.

- ? Bebyggelsesprocenten – skal den være 25 eller 20? Oprindeligt var den 25, men dette blev ændret med den gældende kommuneplan. En bebyggelsesprocent på 30 vil betyde, at der kan opføres mere og større byggeri. Er dette noget, grundejerforeningen ønsker?

Vi er enige i 25%. Grundstørrelserne og den nuværende bebyggelse, med en enkelt undtagelse, virker harmonisk og i balance med de 25%. Du skrev efterfølgende, at du vil checke bebyggelsesgraden på de eksisterende huse. Det er rigtig fint.

- ? Skal der udlægges en sti langs kysten op forbi Præstevænget 35?

Der har altid været adgang til den offentlige strand, med mulighed for passage. Som det er nu, er der anlagt græsplæne på stien. Det er ikke kommunen der har prioriteret at gøre det. Det forhindrer passage. Så det vil være helt naturligt at sikre at der blev udlagt en sti.

- ? § 6.8: Der kan komme ændringer i bestemmelsen omkring højder. Har I nogen bemærkninger til bestemmelsen?

Det er vanskeligt for os at være fagfolk på den del. Det vi har talt om er, at det er vigtigt at det er det aktuelt gældende regelsæt med tilhørende praksis der anvendes.

- ? Bebyggelsesregulerende bestemmelser generelt

Her har vi nogle spørgsmål vi gerne vil have afdækket, præciseret:

S. 16 byggeplaner. Byggeplaner og facadeliljer, der skal følges i forbindelse med kommende

# Grundejerforeningen Mariendal

c/o Inge Dahl  
Præstevænget 24  
5610 Assens

byggesager. Hvordan hænger de sammen med de 25%? Er det 25% der gælder uanset byggefeltet, eller kan det være mindre end 25%? Vi har specielt set på Blomstervængets byggefelter, der er meget beskedne. Hvis de vil bygge ud, hvordan kan det så lade sig gøre?

I Blomstervænget er der p.t. flere vinkelhuse blandt de bevaringsværdige. De står ikke beskrevet som sådan.

Vi vil foreslå, at man som allerede eksisterende hus må reparere sit hus med plastiktagrender, vinduer osv., men hvis man ombygger, nybygger overgår man til de beskrevne regler. Ex. hvis et nedløbsrør bliver utæt, kan man reparere uden at skulle skifte hele nedløbskonstruktionen til zink. Hvis et vindue skal skiftes i et hus med plastvinduer, er det tilladt at skifte til det samme. Hele huset skal ikke skiftes til trævinduer. Hvis alle vinduer skal skiftes, følges de nye retningslinier.

?

? Bevaringsværdige bygninger – bemærkninger til udpegningerne. Er der flere/færre, der bør udpeges?

Præstevænget 29 er ikke udpeget med sit hovedhus, der er originalt. Det svarer til Præstevænget 22, men er i modsætning til Præstevænget 22 originalt, bortset fra en tilbygget udestue. På oversigten over udpegnings af henholdsvis længehusbebyggelse og bebyggelse med kompakt volumen er huset ikke markeret med rødt.

Der er et hus på Præstevænget, der er udpeget som bevaringsværdigt, selvom det er opbygget som et kopihus af det gamle? Er det OK?

Blomstervænget nr. 7 er bevaringsværdigt. Det er samme arkitekt som Præstevænget nr. 3, der netop er blevet smukt renoveret og Præstevænget nr. 9, der er ved at blive revet ned?

2

Præstevænget nr. 14

Blomstervængehusene er meget små. Hvordan kan de udvikles som bevaringsværdige. Bør de i stedet være miljøunderstøttende (nogle af dem?). Giver det friere rammer, uden at ødelægge det kulturbevarende?

Ejerne har en naturlig interesse for at få vurderet deres huse, i forbindelse med høringen. Hvis der er behov for det, vil det nok være en god ide at gennemgå husene en lille smule mere grundigt, inden de udpeges endeligt.

4 af husene i Blomstervænget er udlejningshuse via Kristiansdals boligselskab.

? Bebyggelse på strandarealet ift. vinterbadere. Hvad er behovet? Den eksisterende gamle toiletbygning er udpeget som bevaringsværdig. Hvad er jeres holdning til det?

Vi foreslår at toiletbygningen renoveres, så den kan bruges døgnet rundt af gæster på stranden. Det er fint. Resten håndteres i forbindelse med Søbadet.

Skal der stå lidt mere præcist omkring Rosenstien? Den er nævnt, men det er en vigtig sti for grundejerne der bor ned til stranden. Den skærmer for strandmiljøet. Den står beskrevet som en

# Grundejerforeningen Mariendal

c/o Inge Dahl  
Præstevænget 24  
5610 Assens

sivesti – semiprivat.

? Er der bestemmelser, der er uklare?

Hvis et hus går til, kan det så genopbygges som det er nu, eller skal det genopbygges i den nye stil efter reglerne? Præstevænget nr. 35 og nr. 18 kunne være eksemplerne?

Ex. Præstevænget nr. 3. Hvis trægavle bliver forbudt, ville huset ikke kunne være blevet renoveret, uden at hele huset skulle mures om. Da den siddende trægavl blev taget ned, var murværket bagved af meget ringe beskaffenhed. Derfor er der opsat en ny fibercement gavlf med et pænt resultat. Vi er enige i intentionen, men i virkeligheden er det nogle gange umuligt. Det samme ville gælde på Præstevænget 26, der oprindeligt er et træhus.

Der er behov for at beskrive hvilken hældning der skal være på et "fladt tag", f.eks. max. 15% hældning på taget på en funkisvilla.

De pulverlakerede garager pkt. 7.54??? er vi ikke glade for. De passer dårligt ind.

OK? Jeg er bortrejst i den kommende uge, men er retur den 10. april. Giv lyd hvis vi skal uddybe.

Bedste hilsen



Inge Dahl

## Bestyrelsen

Formand – Inge Dahl, Præstevænget 24, mail [info@ingedahlconsulting.dk](mailto:info@ingedahlconsulting.dk), tlf. 20271760

Næstformand – Trine Seitzberg, Præstevænget 26, mail [seitzberg1962@live.dk](mailto:seitzberg1962@live.dk), tlf. 26669944

Sekretær og kasserer – Kirsten Wulff, Blomstervænget 6, mail [hrogfruwulff@gmail.com](mailto:hrogfruwulff@gmail.com) tlf. 29410902

Linda Sørensen, Ved Stranden 42, mail [linda.claus@mail.dk](mailto:linda.claus@mail.dk), tlf. 26179033

Bent Damsbo, Præstevænget 3, mail [bent.damsbo@dadlnet.dk](mailto:bent.damsbo@dadlnet.dk), tlf. 21455272

1. suppleant Jørn Evan Jensen, Præstevænget 27, 5610 Assens

2. suppleant Merete Edlefsen, Præstevænget 25, 5610 Assens

På vores hjemmeside [www.gfmariendal.blogspot.dk](http://www.gfmariendal.blogspot.dk) ligger der et flot kort, hvor I kan se hvilke veje i området, der er med i foreningen.

Supplerende bemærkninger:

side 15, pkt. 4.3 Der skal på egen grund anlægges min. 2 parkeringspladser pr. helårsbolig, hvilket kan være svært at efterkomme, især på Blomstervænget !

side 18, pkt. 7.13 m.fl. vinduesstørrelser på max bredde 70 cm, vurderes af meget lidt på en stor tagflade ?

side 19 punkt 7.21 tage skal !!! af rød eller blådæmpet/matsort, hvor et medlem gerne ville have tilført rød/brun !

side 19 punkt 7.27 plastvinduer ? som i princippet burde tillades hvis bygningens overordnede udtryk var i balance (og fordi man ikke kan se forskel, og plast er et bedre materiale i kystnære områder !)?

side 19 punkt 7.26 hvad er begrundelsen for at vinduer skal vælges som kvadratiske eller smalle/h