

Haveselskabet Sofiedal

V/Formand, Have 91
Arne Nielsen
Golfparken 102
9000 Aalborg
Tlf. 30 56 91 25
E Mail: andvejgaard@stofanet.dk

Aalborg den 15. juli 2016

Indsigelse mod lokal forslag 4-1-113

Ændringer i lokal plan 11-001

Haveforeningen vil hermed gøre indsigelse over ændringer i lokalplan 11-001
Da området er udlagt til kolonihaveformål og grønt område se bilag 2 i lokalplan 11-001
Der kunne etableres pensionist haver på det område der omhandler ændringen i af lokalplan 11 -001
Vejgård området har ingen pensionist haver. Området ville være et godt område at etablere pensionist haver på. I forbindelse med eksisterende haveforening

Som nabo til det kommende byggeri vil ændringer af lokalplan 11-001 have
Økonomiske konsekvenser for haveforeningen Sofiedal
Og støj konsekvenser for ophold i haverne
Samt skygge dannelser i nogle af foreningens haver

På den økonomiske side er det:
Ifg. referat fra vejsynet afholdt 15.06.2007 sagsnr. 2007-7 Doknr 2007-89135 side 3 fordelings
nøgle vedr. vedligeholdelse af veje i området
Samtidig er spejdercenteret nedlagt som skulle betale til vedligeholdelsen
Ritavej 47 skulle betale til vedligeholdelsen (brevdue foreningen)
Lenevej 6 som er nedlagt som helårs bolig skulle betale til vedligeholdelsen
Det bliver kun haveforeningen der i fremtiden skal afholde alle udgifter til vedligeholdelse.
Der vil forsat være meget trafik på vejene da området er frit tilgængelig for områdes beboere
ifg. kolonihaveloven

Vi forventer, at der afholdes et nyt vejsyn såfremt lokalplan ændringerne vedtages.
Så der kan laves en ny fordeling nøgle som indebære at Aalborg kommune også bliver en part i
fordeling af vedligeholdelsen af vejene i området.

Støj fra motorvejen vil blive større, da motorvejen er bygget ned i terræn.
Efter lokalforslaget 4-1-113 skal terrænet udjævnes, der hvor der skal bygges
Og haveforeningens haver vil komme til at ligge højere i terrænet, derved få mere støj
fra motorvejen.

Da der i lokalplan ændringen er tilladt at bygge i 8,5 m i højde og 2,5 m fra skel vil der ikke være
sol i de haver, hvor der bygges i 2 etager (op til have 22 og 24)
Haveforeningen foreslår at der kun bygges i 1 etage eller byggeriet flyttes 4 m fra skel for ikke at
forringe værdien af de nævnte kolonihaver.

Foreningen er ikke tryk ved at kommunen ændre lokalplan 11-001 for et område som er udlagt til
kolonihaver og grøn område.
Det kan danne præcedens for andre jordejere i området i og omkring foreningen
som kunne ønske ændringer i lokal plan 11-001

Eks Lenevej 4 og 6 og 15 som også ville kunne ønske en lokal plan ændringen med den samme begrundelse i form af omdannelse og/ eller fortætning og til et attraktivt boligområde.
Dette vil have store konsekvenser for foreningens fremtid som koloni have og grøn område

Hvorledes skal skel problemer løses, er det haveforeningen eller er det Aalborg Kommune, som vi er lejer hos, der skal vedligeholde planter der står i skel?

Nuværende aftale er at ejeren af Ritavej 47 vedligeholder planter i skel (brev due foreningen)

Der står ikke i lokalplanen, hvad der skal være af beplantning og hvor meget der skal være i skel mellem foreningen og byggeriet.

Haveforeningen foreslår at der opsættes et 2 m høj trådhegn i skel fra motorvejen og op til Lenevej 4. Hvis lokal plan ændringen vedtages

Et hegn vil hindre adgang fra det fællesareal ved motorvej som ifølge forslaget skal etableres nær motorvejen. Herfra er der være frit adgang til kolonihave området

I vinter halvåret er der ikke tilladt for kolonihave ejerne at opholde sig i kolonihaverne efter mørkes frembrud derfor er der ingen opsyn med området

Der vil derfor være frit spil for indbrud og hærværk i kolonihave husene i vinter halvåret med frit adgang fra Ritavejs området

Foreningen ser frem til at i som udlejer af jorden til kolonihaver vil fremtids sikrere koloni have området til kolonihaver og grøn område i den del af Vejgaard.

Og i løser de nævnte problem stillinger til gavn for kolonihave brugerne.

Ønsker i yderlige oplysninger kan i kontakte Formanden på tlf. 30 56 91 25

E mail: andvejgaar@stofanet.dk

Mvh.

Haveforeningen Sofiedal

Pbv.



Formand Arne Nielsen

Aalborg Kommune
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

Dato 12. august 2016
Sagsbehandler Trine Gram Overby
Mail tgo@vd.dk
Telefon +45 7244 2043
Dokument 16/09200-4
Side 1/1

Sendt via plan.udvikling@aalborg.dk

Bemærkninger til forslag til lokalplan 4-1-113 Boliger, Ritavej, Vejgård samt forslag til tillæg 4.043 for området ved Ritavej

Vejdirektoratet er via PlansystemDK den 22. juni 2016 blevet gjort bekendt med, at Aalborg Kommune har offentliggjort forslag til lokalplan 4-1-113 Boliger, Ritavej, Vejgård samt forslag til tillæg 4.043 for området ved Ritavej fra den 22. juni 2016 til den 17. august 2016.

Bemærkninger

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, hvor delområde B grænser op til statsvej 70, Nordjyske Motorvej, E45, ca. fra km 289,500 til km 289,568 i venstre vejside.

Vejdirektoratet har som vejmyndighed for statsvejen ikke bemærkninger til forslagene, der giver anledning til indsigelse.

Aalborg Kommune har medtaget Vejdirektoratets vejbygge på 10 m målt fra vejskel på kortbilag 2, hvor der er angivet i redegørelsen på side 13, at der ikke må bygges eller etableres andre varige anlæg inden for. Vejdirektoratets interesser for statsvejen er hermed tilgodeset.

Til forslaget til lokalplan 4-1-113's enkelte bestemmelser bemærkes følgende:

Ad § 1.1, 7.4 og 10.1

Vejdirektoratet bemærker, at lokalplanens formål blandt andet er, at der etableres støjafskærmning mellem boliger og motorvej. Støjskærme/støjvolde skal etableres før, der kan etableres boliger. Vejdirektoratet gør i den forbindelse opmærksom på, at støjdæmpningen er Vejdirektoratet uvedkommende som vejmyndighed for den tilgrænsende statsvej.

Kopi af dette brev er sendt til Erhvervsstyrelsen via planloven@erst.dk

Venlig hilsen



Trine Gram Overby
Landinspektør

Aalborg Kommune
By- og Landskabsforvaltningen
Plan & Udvikling
Stigsborg Brygge 5
9400 Nørresundby

MORTEN JENSEN (H)
THOMAS SCHULTZ (L)
STEPHAN MUURHOLM (H)
MIKKI NIELSEN (H)
ULLA SKOV (H)

PREBEN BANG HENRIKSEN (H)

PEDER FIHL (H)
ANDERS TOLBORG (H)
PETER TORNVIG FRUELUND (H)
DORTHE KJÆRGAARD
HANS CHRISTIAN ANDERSEN (L)
JACOB MUNCH HANSEN (L)

Att.: Karen Cudrio Andreasen

DATO

12.08.2016

DERES J.NR.

VORT J.NR.

11-161069

SEKRETÆR

Maria Lund/SDJ

Dir.tlf: 99329723

E-mail: ml@abnlaw.dk

Vedr.: Ejendommen beliggende Lenevej 6, 9000 Aalborg

Mine klienter, Majbritt Pedersen og Thomas Vinter Thomsen, har tidligere rettet henvendelse til Aalborg Kommune med henblik på at få ejendommens status ændret fra kolonihave til helårsbeboelse, men kommunen har ved afgørelse af 7. januar 2014 meddelt, at dette ikke er muligt.

Kommunen begrundede hovedsageligt afslaget med, at Lenevej 6 er beliggende i et område, der er taget i brug som et varigt kolonihaveområde, jf. kolonihavelovens § 3, hvorefter en ændring heraf kræver væsentlige samfundsmæssige hensyn som defineret i lovens § 4.

Jeg kan konstatere, at Aalborg Kommune ved brev af 5. februar 2007 har oplyst følgende:

”Da ejendommen ikke er en del af området, der er udpeget som et varigt kolonihaveområde, men ligger på en selvstændig privatejet matrikel, vil der være mulighed for i forbindelse med en kommende kommuneplanrevision, at fremkomme med en anmodning om at få bygrænsen udvidet til at omfatte Lenevej 4 og 6, således at ejendommens status kan ændres til helårsbeboelse”

Jeg antager derfor, at det er kommunens opfattelse, at området, som ejendommen er beliggende i, er blevet en del af et varigt kolonihaveområde på et tidspunkt efter 5. februar 2007 og således er taget i brug i lovens forstand.

Det følger direkte af lovmotiverne til kolonihaveloven, at det er ibrugtagelsen af et område, der er afgørende for, om det får karakter af et varigt kolonihaveområde, og at selve udlægningen af et areal til kolonihaveformål i planlægningen ikke er tilstrækkeligt.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Videre fremgår det, at det er først, når ejeren iværksætter ibrugtagelsen af området, at det bliver omfattet af reglerne om varige kolonihaveområder.

Det fremgår således meget klart, at det er ejeren selv, der skal foranledige ibrugtagelse som kolonihaveområde.

Jeg skal her gøre opmærksom på, at ejendommen aldrig har været benyttet som en kolonihave, idet den har været anvendt til helårsbeboelse frem til 2011, uagtet at dette ikke har været tilladt. Som det også tidligere er anført, er ejendommens vurdering også baseret på, at ejendommen ikke har udgjort en kolonihave, men derimod et parcelhus, ligesom ejendommen har været tilmeldt helårsrenovation. Herudover har ejendommen været forsikret som et helårshus.

Det er således vanskeligt at se, hvordan arealet, herunder også ejendommen, af ejeren er taget i brug som kolonihaveområde. Tværtimod taler alle væsentlige momenter i den modsatte retning.

Kolonihaveloven definerer en kolonihave som en havelod, jf. lovens § 2, stk. 3, hvilket ud fra en sproglig forståelse passer meget dårligt med den omstændighed, at der er tale om en selvstændig privatejet matrikel.

---o0o---

Det er i orienteringen om forslag til planer for boliger, Ritavej, Vejgård anført, at formålet med kommuneplantillægget er at ændre anvendelsen fra rekreative formål til boligformål for et areal ved Ritavej i Vejgaard, som tidligere har været udlagt til kolonihaver, men som ikke er taget i brug til dette formål.

Det er således kommunens opfattelse, at ovenstående område omfattet af lokalplanforslaget aldrig er taget i brug til kolonihaveformål, modsat kommunens opfattelse vedrørende Lenevej 6.

I kommunens afgørelse af den 7. januar 2014 er det oplyst, at Lenevej 6 er en del af området i kommuneplanramme 4.1. R3, Sofievej udlagt til fritids og rekreative formål og kolonihaverne udpeget som ”varige kolonihaveområder”, hvorefter Aalborg Kommune ikke har mulighed for at give tilladelse til helårsbeboelse.

Jeg skal hertil bemærke, at størstedelen af det område, der nu skal udlægges med mulighed for helårsbeboelse, Ritavej 47, tilsvarende er omfattet af kommuneplanramme 4.1. R3, og dermed udpeget som varigt kolonihaveområde, ligesom både Lenevej 6 og en del af Ritavej 47 i øvrigt er omfattet af samme delområde (C) inden for den nugældende lokalplan 11-001.

ADVOKATFIRMAET
BØRGE NIELSEN

Den omstændighed, at et område i en kommuneplan er udpeget som ”varige kolonihaver” er tilsyneladende ikke en hindring for, at et område tidligere udlagt til rekreative formål, fremover kan udlægges til boliger.

Aalborg kommunen har ved mail af 23. marts 2016 endvidere oplyst, at Lenevej 6 ikke fremgår af Erhvervsstyrelsens liste over ikke-varige kolonihaveområder i Danmark. Jeg skal hertil bemærke, at det samme gør sig gældende for Ritavej 47, der således heller ikke står anført som et ikke-varigt kolonihaveområde på listen.

Jeg har på baggrund af ovenstående meget vanskeligt ved at se, hvorfor Lenevej 6 og eventuelt Lenevej 4, ikke tillige kan blive inkluderet det nye kommuneplantillæg 4.043 samt lokalplan 4-1-113, og skal venligst anmode kommunen om at overveje denne mulighed.

Hvis det fastholdes, at Lenevej 6 er taget i brug som et kolonihaveområde, men at dette ikke gør sig gældende for Ritavej 47, skal jeg venligst anmode kommunen om at redegøre for, hvordan dette kan være tilfældet, herunder hvordan Lenevej 6 af ejeren er ”taget i brug” som kolonihaveområde.

Med venlig hilsen

Jacob Munch Hansen
advokat

v/

Søren Dalsgaard Jakobsen
Advokatfuldmægtig
Dir. tlf: 99329711