

Hej Annemarie

Jeg har modtaget vedhæftede hørings svar og skal herved fremsende mine kommentarer til de enkelte modtagne svar som følger, idet nedenstående er fremsendt på vegne ejeren af Bygaden 28, Gårdhave Husene A/S:

Flere af emnerne går igen i de enkelte indsigelser, hvorfor jeg i efterfølgende kommentarer blot henviser til ovenstående allerede fremførte kommentar.

Hørings svar fra Birgitta Madsen:

Trafikmængden Bygaden:

Det er korrekt, at der med forslaget kommer mere trafik i Bygaden, da der etableres yderligere boliger end de nuværende. Det er dog min vurdering, at den øgede trafikmængde vil være så lille, at det isoleret set ikke vil have nogen indflydelse på trafikmængden i Bygaden.

Hørings svar fra Alma og Børge Høj:

Undtagelse fra den eksisterende lokalplan:

Den eksisterende lokalplan for Gl. Hasseris og området omkring Bygaden er fra 1990 og her dermed snart 30 år på bagen. Det er klart, at der i denne periode er sket en del udvikling i såvel samfundet som i Gl. Hasseris og der er derfor behov for vedtagelse af enkelte lokalplaner, der afviger fra den eksisterende plan for at sikre udviklingen af området. Der er i øvrigt ikke tale om en dispensation til den eksisterende lokalplan, men en ny lokalplan for et begrænset område. Det bemærkes, at forslaget – modsat Skræntusene på den anden side af vejen – er tilpasset det eksisterende landsbymiljø både i forhold til udseende af bebyggelsen, materialer mv.

Trafik:

Se ovenfor.

Nuværende bebyggelse:

Der er forståelse fra ejeren af Bygaden nr. 28 til frustrationen hos ejerne af Bygaden nr. 37 over den ændrede bebyggelse på den anden side af vejen. Det bemærkes dog, jf. også foranstående, at der i lokalplanen er taget behørigt hensyn til landsbymiljøet og den nuværende bebyggelse. Endelig bemærkes, at bebyggelsen mod stikvejen til Bygaden 30A – 30C trækkes ca. 4,5 meter mod nord og dermed alt andet lige bør give en bedre udsigt for ejeren af nr. 37 til de grønne arealer mod vest.

Højde på bygningerne, jf. lokalplanen:

Ny bebyggelse kan jf. lokalplanens pkt. 5.3 opføres i 1½ plan og med en maksimal højde på 8,5 meter. Denne bygningshøjde fremgår tillige af den eksisterende lokalplan, pkt. 5.4 og der ændres derfor ikke herpå med det fremsendte forslag til lokalplan.

Hørings svar fra Lars Stenbygaard/Landsbyforeningen:

Jeg læser høringssvaret fra Lars Stenbygaard som en støtte til planerne og at man fra Lars Stenbygaards side blot håber på, at der ikke skal dispenseres fra planen, når den er vedtaget.

Mht. bemærkningerne omkring trafik henvises til ovenstående.

Per Holm Nørgaard/Peter Poulsen:

Skrænthusene:

Der henvises til ovenstående omkring undtagelse fra eksisterende lokalplan.

Carporte på jord udlagt til friareal:

Det er korrekt, at arealet vest for hovedejendommen er udlagt til friareal i henhold til lokalplan 05-072. Hvis man kigger på grænsen mod vest af den eksisterende bebyggelse langs friarealerne mod Hasseris Enge, så kan man se, at det areal, som nu ønskes inddraget til fælles friareal ligger øst for grænsen for bebyggelse mod Hasseris Enge og at der uanset inddragelsen af friareal stadig er et stykke fra den vestlige grænse af det fælles friareal i lokalplanforslaget og til den vestlige grænse af eksisterende bebyggelse mod Hasseris Enge.

Ansøgning om byggetilladelse på ejendommen Tømrergyden 6, 9000 Aalborg:

Dette forhold findes ikke relevant i forhold til det foreliggende lokalplanforslag og kommenteres derfor ikke yderligere.

Høringssvar fra Grundejerforeningen Bygaden 24 – 26:

Vejføring:

Vejen fra pkt. "a" til Bygaden i lokalplanens bilag 2 vil blive udvidet med ca. 50 cm og vil derfor ikke være af samme bredde som i dag, når projektet er færdiggjort. Mht. oversigtsforhold, så er udkørslen fra denne vej det sted ved bebyggelsen, hvor der er bedst oversigtsforhold. En udkørsel længere mod syd på Bygaden 28 vil indebære meget ringere oversigtsforhold, idet længebygningen længst mod øst på nr. 28 ligger helt ude i skel og samtidig buer vejen, så udsyn er meget begrænset. Det bemærkes, at ejendommen, Bygaden 28, allerede er medlem af Grundejerforeningen Bygaden 24 – 26 og betaler bidrag hertil.

Høringssvar fra ejerne af Bygaden 26A – 26D og Bygaden 24B:

Landsbymiljø:

Lokalplanen, der er sendt i høring, indebærer en bebyggelse, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse og derfor bevares landsbymiljøet også efter gennemførelse af byggeriet i medfør af denne lokalplan. De grønne kiler bevares og kig til grønne arealer udvides, så der både er udsigtslinjer over den nuværende gårdsplads og nord og det eksisterende hovedhus.

Skrænthuse:

Se ovenfor.

Sikkerhedsaspekt:

Se ovenfor omkring vejføring.

Høringssvar fra Bjarne Jakobsen:

Landsbymiljø:

Se ovenfor.

Høringssvar fra Josephine Larsen og Bo Bai:

Fortætning/Skræntusene:

Det må være uden betydning for vedtagelse af lokalplanen, at der har været byggerod i forbindelse med skræntusene. Dette byggeri har intet med byggeriet på Bygaden 28 at gøre og må være uden indflydelse på spørgsmålet om lokalplanen skal godkendes.

Mht. fortætning henvises til ovenstående.

Landsbymiljø:

Se ovenfor.

Bevaringsværdige bygninger:

De nuværende bygninger mod øst og syd er ikke egnede til at bygge om til boliger og derfor er det nødvendigt at nedrive disse og genopføre ny bebyggelse til brug for boliger. Det bemærkes, at de nye bygninger indskrænkes i forhold til de eksisterende, så bebyggelsen trækkes ca. 4,5 meter fra vejen til Bygaden 30A-C og således at den vestligste længe kortes ned af hensyn til udsigtslinjen gennem gårdspladsen.

Parkering:

Det anføres i høringssvaret, at der alene etableres 14 parkeringspladser. Dette er ikke korrekt. Lokalplanen stiller krav om 1½ parkeringsplads pr. bolig og der etableres derfor minimum 21 parkeringspladser, dels i carporte og dels ved alm. parkeringspladser i området.

Trafik:

Se ovenfor.

Høringssvar fra Jeppe Sommer:

Trafik:

Se ovenfor.

Landsbymiljø:

Se ovenfor.

Antal boliger:

Der henvises til ovenstående omkring eksisterende bebyggelse og undtagelse fra eksisterende lokalplan.

Høringssvar fra Tommy og Inge Lorenzen:

Fortætning:

Se ovenfor.

Trafik:

Se ovenfor.

Høringssvar fra Claus Bredahl og Anna Margrethe Høstgaard:

Fortætning:

Se ovenfor.

Kote:

I medfør af lokalplanens pkt. 5.3 fastsættes koten i forhold til et niveauplan i henhold til bygningsreglementet. Koten fastsættes derfor efter de helt sædvanlige regler herfor. Tilsvarende i medfør af lokalplanens pkt. 6.7, hvor gulvkoten fastsættes.

Trempel-tagkonstruktion og karnapper med glas:

Det bemærkes, at forslaget – modsat Skrænthusene på den anden side af vejen – er tilpasset det eksisterende landsbymiljø både i forhold til udseende af bebyggelsen, materialer mv., men således at bebyggelsen er tilpasset såvel muligheden for lysindfald og udviklingen i arkitektur.

Fast hegn:

Der er ingen bemærkninger til, at hegn mod vejen skal laves som et fast hegn med begrønning. Hegnet bør dog stå i skel på helt sædvanlig vis.

Afløb for regnvand:

Dette forhold håndteres i byggefasen og giver ikke ejeren af Bygaden 28 anledning til særskilte bemærkninger.

Garager:

Der etableres ikke garager, men carporte. Disse har en afstand på 2,5 meter til skel og har alene en højde på 3,5 meter. Det afvises, at der skal etableres garager i staldlængen mod øst – denne skal nedrives og genopbygges til boliger.

Høringssvar fra Kirsten Gøtzsche-Larsen og Børge Chr. Bøjer:

Landsbymiljø:

Der henvises til ovenstående. Det bestrides, at store glaspartier i karnapperne er uforeneligt med den eksisterende bebyggelse. Tagmaterialet med tagpap var tilladt under den nugældende lokalplan og er derfor ikke noget nyt.

Vejadgang:

Det forventes, at der mod ejendommen Bygaden 26A etableres fast hegn, der afskærmer bebyggelsen fra den nye bebyggelse. Mht. afstanden og indblik til ejendommen Bygaden 26A bemærkes, at den kommende bebyggelse ikke ligger klods op ad vejen, men med god afstand til vejen. Det bemærkes endvidere, at f.eks. husene på Skræddergyden ligger betydelig tættere end den planlagte bebyggelse og nabohusene og disse huse er opført under den eksisterende lokalplan for området.

Trafik:

Se ovenfor.

Udkørsel til Bygaden:

Se ovenfor. Det må antages, at politiet og Trafik & Veje har været hørt forinden lokalplanforslaget er sendt i høring, så der ikke er problemer med at opnå tilladelse til udkørsler, som vist på bilag 2 til lokalplanen. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke er tale om nye udkørsler, men eksisterende udkørsler, der pt. også anvendes af ejeren af Bygaden 28.

Mht. fordeling af udgifter til vejen fra udkørslen fra Bygaden 28 til Bygaden skal det gentages, at Bygaden 28 allerede i dag er medlem af den grundejerforening, der driver denne vej og betaler bidrag hertil. Det forventes, at der indgås en aftale om ny fordeling af udgifter til vejen, når Bygaden 28 ændres til en ejendom med 20 boliger.

Træer:

Det bestrides, at hensynet til træerne skal gå forud for udvikling af ejendommen.

Høringssvar fra Hasseris Grundejerforening:

Der henvises til ovenstående, idet høringssvaret fra Hasseris Grundejerforening gentager mange af de ovenfor behandlede kommentarer.

Høringssvar fra Lise Vorre Sørensen og Viggo Winther Sørensen:

Der henvises til ovenstående, idet høringssvaret gentager flere af de ovenfor behandlede kommentarer.

Høringssvar fra Birthe Lund:

Udsigt:

Det er opfattelsen, at udsigten fra Bygaden 30C ikke forringes ved opførelsen af bebyggelsen i henhold til lokalplanen.

Vedrørende de øvrige bemærkninger, henvises til ovenstående, idet høringssvaret gentager nogle af de ovenfor behandlede kommentarer.

Høringssvar fra Preben Søndergaard:

Der henvises til ovenstående, idet høringssvaret gentager nogle af de ovenfor behandlede kommentarer.

Hvis der måtte være bemærkninger eller kommentarer til ovenstående, er du velkommen til at kontakte mig eller Claus Linde.

Mvh
Thomas

Med venlig hilsen

Thomas Schultz
Advokat (L)
Partner
Direkte tlf.: 99329712
E-mail: ths@abnlaw.dk

Advokatfirmaet Børge Nielsen
Hasserisvej 174
9000 Aalborg
CVR-nr.: 41 01 66 12
Tlf.: 9812 9800
Fax: 9812 9855
Bank: 7450-2504850
www.abnlaw.dk