

Asferg, den 20. marts 2021

Høringssvar til Kommuneplanrevision 2021.

Undertegnede, Henrik Vangsted og Hans Vestergaard, ejer Allégården Asferg ApS, som har fået godkendt lokalplan 657 i september 2019, hvorefter vi har udviklet og bygget de første 28 boliger samt udstykket 4 parcelhusgrunde på Allégården i Asferg.

Vi har haft en god dialog med strategisk byplanlægger Jacob Bjerre Mikkelsen siden foråret 2020. Hensigten fra vores side har været at sikre, at arealet ca. 3,2 ha (etape 3a og 3b) beliggende syd for Allégården og syd/vest for Æblehaven i Asferg kommer med i den næste kommuneplanrevision som det næste naturlige by- og boligudviklingsområde i Asferg.

Til orientering vedlægges kortudsnit som viser beliggenheden af de enkelte etaper.

Vi fik byggetilladelse til at opføre 28 stk. tæt/lav den 27. februar 2020.

Vi har opført etape 1 med **14 boliger. Alle til udlejning.** Disse er alle udlejede med indflytning 1. juli 2020 – 1. oktober 2020. Her bor nu 25 borgere.

Etape 2 påbegyndtes i september 2020. Her opføres også **14 boliger**, men disse er **alle til salg** og er solgt allerede. Indflytning er sket i takt med færdiggørelse i perioden 1. januar 2021 og indtil 15. juni 2021, hvor den sidste bolig overdrages. Vi regner med ca. lige så mange nye borgere i etape 2 – altså 25 borgere.

I alt en befolkningstilvækst på alt andet lige 50 personer i forhold til de 595 registrerede borgere ved indgangen til 2020. Alene dette giver en vækst i befolkningstallet i Asferg på $50 \times 100 : 595 = 8,4\%$. Ikke så tosset på et år. Læg hertil de 4 nyopførte lejeboliger på Ejstrupvej, der også er indflyttet i 2020.

Vi forstår, at der er mange hensyn at tage i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplan revision 2021, og at man i forvaltningen i første omgang har lagt følgende 5 argumenter til grund for **ikke** at imødekomme vores ønske om at få vort areal på ca. 3,2 ha i etape 3a og 3b med i kommuneplan revision 2021.

Disse argumenter er:

1. Lokalplan 657 fra september 2019 giver mulighed for opførelse af 28 stk. tæt/lav samt 4 byggegrunde til parcelhuse.
2. Restrummelighed er tilstrækkelig andre steder i kommunen.
3. Befolkningsprognosen i 2017 holdt ikke.
4. Infrastrukturplan om omfartsvej syd for Asferg.
5. For mange nye huse til salg kan gøre det vanskeligt at sælge byens ældre huse.

Vi kan ikke tilslutte os disse argumenter og vil i det følgende gøre rede for vore modargumenter.

Ad 1) Det er i oplægget til kommuneplan revision 2021 anført, at der er mulighed for at opføre 28 stk. tæt/lav og udstykke 4 parcelhusgrunde. Dette bygger alene på lokalplan 657, som blev godkendt i september 2019. Som det fremgår ovenfor, er denne mulighed næsten fuldt udnyttet allerede. Der er 3 byggegrunde tilbage. Vi har således ikke særlig stort boligudvalg at tilbyde tilflyttere. Lokalplanens muligheder er således så godt som udtømte.

Ad 2) Når det gælder restrummelighed i Randers Kommune i øvrigt, så hjælper det os ikke i Asferg, at der er mulighed for at opføre boliger andre steder i kommunen, uanset om det gælder f.eks. Munkdrup, Haslund eller Nordskellet. Vi er helt afhængige af den lokale bæredygtighed, herunder især, at der bliver købt ind hos "Min Købmand" i Asferg, og at der kommer nye elever på Asferg Skole. Vi ønsker selvfølgelig lokal vækst.

Ad 3) Befolkningsprognosen fra 2017 holdt ikke. I hvert fald ikke, hvis grundlaget er befolkningstallet pr. 1. januar 2020. Dette kan vi kun beklage og konstatere, at de byggemuligheder, der var i det allerede udstykkede Æblehaven ikke endnu er blevet fuldt udnyttet samt den jord, der tidligere var afsat til nyopførelse af boliger i Asferg, ikke blev udviklet. Vi har dog hørt, at den næstsidste byggegrund i Æblehaven netop er solgt og vi glæder vi os over, at ca. 50 borgere har valgt at bo på Allégården. En særdeles stærk tilgang af nye borgere på under et år svarende til en befolkningstilvækst på 8,4%.

Ad 4) Vi har set udkast til infrastrukturplanen og byder en omfartsvej syd om Asferg meget velkommen, idet vi er stærkt udfordrede af meget ikke-lokal trafik og herunder især meget tung trafik i Asferg. En meget bred gruppe af borgere, erhvervsdrivende samt repræsentanter for byens institutioner og foreninger har udarbejdet og indsendt høringssvar til Infrastrukturplan 2020. Vi mener, at linjeføringen af en eventuelt kommende omfartsvej bør tage nødvendigt hensyn til vore planer for Asfergs videre udvikling mod syd, og foreslår derfor, at omfartsvejen etableres længere mod syd, hvilket vil reducere trafikstøj for byens borgere samt gavne idrætsforeningens udearealer omkring Træningshuset. Skulle linjeføringen mod forventning forblive, hvor den er, så kan vi stadig udnytte mulighederne for opførelse af boliger på arealet. Dog må der påregnes ekstra foranstaltninger for reduktion af støj.

Ad 5) Vi mener ikke, at der har været nogle negative effekter på salget af eksisterende boliger i Asferg efter opførelsen af Allégården er påbegyndt, snarere tværtimod. Salget af enfamiliehuse i Asferg går godt med kortere liggetider end tidligere. Der er en stigende tro på, at Asferg vil bestå som et stærkt landsbysamfund og kan bevare kommunale institutioner og købmand på et fremtidssikret og bæredygtigt grundlag. Dette delvis baseret på tilflytning til Allégården.

Vi ønsker naturligvis også selv at medvirke til at styrke Asferg med bæredygtige institutioner og indkøbsmuligheder. Derfor blev vi også glade, da Randers Kommune henvendte sig med forslag om at lave en bosætningskampagne i Asferg i 2021 med støtte fra kommunale midler samt midler fra Landdistrikspuljen.

I den forbindelse har vi etableret en bred gruppe bestående af repræsentanter fra:

- Asferg Skole og SFO
- Børnehuset Svalereden (Vuggestue og børnehave)
- Asferg Forsamlingshus
- Asferg Borgerforening
- Fællesskab og Trivsel (kulturarrangementer)
- Asferg Menighedsråd
- "Min Købmand" i Asferg
- Purhus Idrætsforening
- Træningshuset i Asferg
- Asferg og Omegn Invest (ejer bygningen, hvor købmanden har butik)
- Allégården Asferg ApS

Det er første gang nogensinde, vi ser en så bred gruppe samarbejde målrettet omkring Asfergs udvikling. Lige nu arbejdes der med at forberede bosætningskampagnen, der vil finde sted i 2021 primært med henblik på at tiltrække unge par/familier.

For at kunne byde velkommen til nye tilflyttere er det nødvendigt, at vi har noget at tilbyde. Her er vi lige nu begrænsede til få ledige parcelhusgrunde og en håndfuld huse til salg i Asferg. Vi ved, at der er efterspørgsel efter mere nybyggeri i stil med Allégården, og vi vil derfor også stærkt anbefale, at vores areal syd for Allégården helt eller delvis kommer med i Kommuneplanrevision 2021.

Vi håber, at I vil hjælpe os med at sørge for, at vi får mulighed for at udvikle vores landsby. Det kan I gøre ved at lade Allégårdens restareal på ca. 3,2 ha indgå i Kommuneplan Revision 2021.

Vi er naturligvis altid til rådighed for en videre dialog.

Med venlig hilsen

Allégården Asferg ApS



Henrik Vangsted



Hans Vestergaard

Allégården i Asferg

Etape 1: 14 tæt/lav lejeboliger

Etape 2a: 14 tæt/lav boliger til salg

Etape 2b: 4 byggegrunde

Etape 3a+b: ønsket areal til kommuneplanrevision 2021

